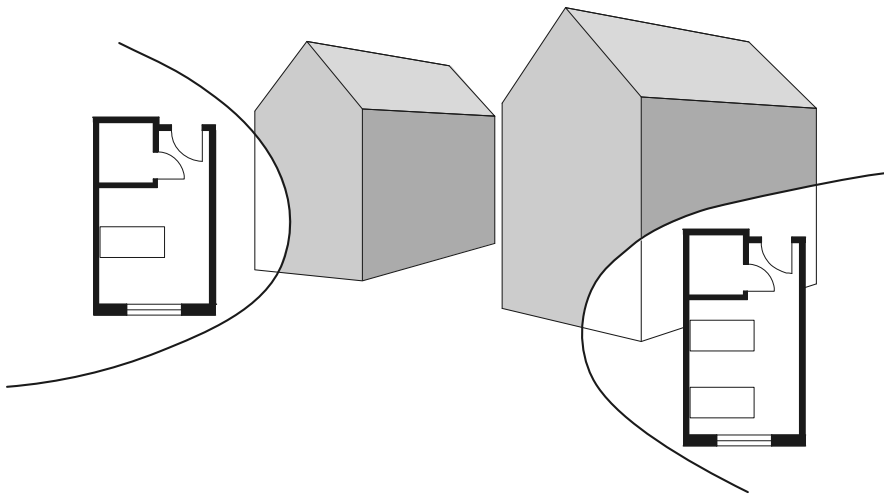




**TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DRESDEN**

Fakultät Architektur Institut Gebäudelehre und Entwerfen

Professur für Gebäudelehre und Entwerfen: Sozial- und Gesundheitsbauten Prof. Dr.-Ing. Peter Schmieg



Einzel- und Doppelzimmer in stationären Altenpflegeeinrichtungen.

Derzeitige bauliche Standards in Bayern und Ansätze zur flächen- und baukostenneutralen Erhöhung des Einzelplatzanteils bei Neubauvorhaben.

Studie im Auftrag des
Bayerischen Staatsministeriums für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen
Winzererstraße 9, 80797 München

Dresden, April 2009

Autoren

Prof. Dr.- Ing. Peter Schmieg	TU Dresden / PEG Karlsruhe
Dr.-Ing. Gesine Marquardt	TU Dresden
Dipl. Pflegewirt (FH) Stefan Eickmann	PEG Karlsruhe

Technische Universität Dresden
Fakultät Architektur
Lehrstuhl für Sozial- und Gesundheitsbauten
01062 Dresden

PEG
Planungsgesellschaft für Einrichtungen des Gesundheitswesens mbH
Blücherstraße 17c
76185 Karlsruhe

© 2009
Technische Universität Dresden
Fakultät Architektur
Lehrstuhl für Sozial- und Gesundheitsbauten
01062 Dresden

Tel. (0351) 463-34724
Fax (0351) 463-37089
mail: sozialbau@mailbox.tu-dresden.de
web: www.tu-dresden.de/arige/sozialb/

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung.....	5
1. Einleitung	7
1.1 Ausgangslage.....	7
1.2 Untersuchungsziel und -auftrag.....	9
1.3 Vorgehensweise	9
2. Statistische Angaben zu Altenpflegeheimen in Bayern und Gesamtdeutschland	10
2.1 Durchschnittliche Platzzahlen in Pflegeheimen.....	10
2.2 Entwicklung des Platzangebots in Einzel-, Doppel- und Mehrbettzimmern	11
2.3 Aktuelles Platzangebot in Einzel-, Doppel- und Mehrbettzimmern.....	11
3. Stichprobe von Raumprogrammen realisierter Altenpflegeeinrichtungen.....	14
3.1 Vorgehensweise, Datenerhebung und -analyse.....	14
3.2 Aktuelle bauliche Standards in Bayern.....	15
3.2.1 Ergebnisse der Stichprobe	15
3.2.2 Durchschnittliche Raumprogramme und Kostengewichte	19
3.3 Zusammenfassung	23
4. Maßnahmen zur Kompensation eines erhöhten Flächen- und Kostenbedarfs	24
4.1 Wohnbereiche	24
4.1.1 Bewohnerzimmer und Bäder	24
4.1.2 Barrierefreie Bewohnerzimmer nach DIN 18025-1	26
4.1.3 Gemeinschaftsräume im Wohnbereich	27
4.1.4 Funktionsräume der Pflege, Pflegebäder	28
4.2 Verwaltung	28
4.3 Zentrale Hauswirtschaft.....	29
4.3.1 Speiserversorgung.....	29
4.3.2 Wäscheversorgung.....	31
4.3.3 Reinigungsdienst	32
4.4 Technikräume.....	32
4.5 Personalbereiche	33
4.6 Zentrale Lagerflächen.....	33
4.7 Weitere zentrale Funktionen.....	33
4.7.1 Halle und Foyer	33
4.7.2 Therapie- und Mehrzweckräume	34
4.7.3 Cafeterien	34
4.7.4 Sonstige Räume	35
4.8 Zusammenfassung	36

5. Katalog zukünftiger Handlungsoptionen zur flächen- und baukostenseitigen Kom- pensation eines auf 85% erhöhten Einzelzimmeranteils	36
5.1 Variantenuntersuchung am Beispiel des geförderten Durchschnittshauses	37
5.1.1 Zielgröße des geförderten Durchschnittshauses	37
5.1.2 Variante 1 der Zielgröße (Reduktion Pflegebäder)	38
5.1.3 Variante 2 der Zielgröße (Dezentrale Speisenversorgung)	39
5.1.4 Variante 3 der Zielgröße (Fremdproduktion/ dezentrale Regeneration)	39
5.1.5 Variante 4 der Zielgröße (Wegfall Cafeteria)	40
5.1.6 Variante 5 der Zielgröße (Reduktion Mehrzweck- und Therapieräume)	41
5.1.7 Variante 6 der Zielgröße (Doppelappartements)	41
5.1.8 Schlussbetrachtung gefördertes Durchschnittshaus	42
5.2 Variantenuntersuchung am Beispiel des frei finanzierten Durchschnittshauses	43
5.2.1 Zielgröße des frei finanzierten Durchschnittshauses	43
5.2.2 Variante 1 der Zielgröße (Reduktion Pflegebäder)	44
5.2.3 Variante 2 der Zielgröße (Dezentrale Speisenversorgung)	45
5.2.4 Variante 3 der Zielgröße (Fremdproduktion/ dezentrale Regeneration)	45
5.2.5 Variante 4 der Zielgröße (Wegfall Cafeteria)	46
5.2.6 Variante 5 der Zielgröße (Reduktion Mehrzweck- und Therapieräume)	46
5.2.7 Variante 6 der Zielgröße (Doppelappartements)	47
5.2.8 Variantenkombination der Zielgröße	48
5.2.9 Schlussbetrachtung frei finanziertes Durchschnittshaus	48
5.3 Zusammenfassung	49
6. Schlussbetrachtung	50
 Abbildungsverzeichnis	 51
Literaturverzeichnis	52
 Anhang: Modellrechnungen	 54

Zusammenfassung

Die Festlegung einer Quote für den Anteil an Plätzen in Einzel- und Doppelzimmern in stationären Altenpflegeeinrichtungen wird im Zuge des Übergangs der Heimgesetzgebung auf die Bundesländer derzeit intensiv diskutiert. In den letzten Jahren ist der Anteil an Plätzen in Einzelzimmern in allen Bundesländern bereits ohne die Festlegung einer Zielgröße kontinuierlich angestiegen. Dennoch liegt der durchschnittliche Einzelplatzanteil in Deutschland mit rd. 56% unter der in den Bundesländern diskutierten Quote von 80% bis 100%. Eine ähnliche Situation besteht im Freistaat Bayern, wo die Festlegung eines Einzelplatzanteils von 85% angestrebt wird, während dieser nach statistischen Angaben derzeit bei 50,2% liegt. Durch eine Stichprobe von seit 2002 in Bayern neu geplanten und erbauten Altenpflegeeinrichtungen wurde jedoch festgestellt, dass in den Neubauvorhaben der Einzelplatzanteil mit Werten um 75% bereits deutlich über dem statistisch erfassten Wert, der auch ältere Bausubstanz umfasst, liegt. Dies betrifft sowohl Einrichtungen, die mit staatlicher Förderung gebaut wurden, als auch Häuser, die frei finanziert realisiert wurden.

In welchem Maß die Festschreibung eines erhöhten Einzelplatzanteils auch höhere bauliche Investitionskosten und ansteigende Betriebskosten verursacht, wird in den bisher vorliegenden Studien kontrovers diskutiert. In den hier vorgenommenen Untersuchungen werden ausschließlich **die Investitionskosten von Neubauvorhaben** betrachtet. Dazu wird untersucht, welche flächen- und baukostenseitigen Kompensationspotenziale in den Raumprogrammen aktuell realisierter Bauvorhaben bestehen, die bei zukünftigen Neubauvorhaben zu einer Erhöhung des Einzelplatzanteils herangezogen werden können. Dazu werden Modellrechnungen durchgeführt und anhand derer retrospektiv untersucht, ob geänderte Konzeptionen sowohl im betrieblichen Konzept als auch in der konkreten Raumprogrammierung sich flächen- und damit auch kostenreduzierend hätten auswirken können und damit zukünftig eine Erhöhung des Einzelplatzanteils kompensiert werden könnte. Die Maßnahmen werden hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Pflege und Versorgung diskutiert.

Die Ergebnisse der Modellrechnungen zeigen, dass in den aktuellen baulichen Standards der Neubauten der letzten Jahre durchaus Variablen bestehen, die den unbestrittenen Zuwachs an Fläche und baulichen Investitionskosten bei der Realisierung eines erhöhten Einzelzimmeranteils von ca. 85% bei zukünftigen Neubauten kompensieren können. Entsprechende Ansatzmöglichkeiten werden im Bereich der Größe und Anzahl von Bädern in den Bewohnerzimmern sowie von Pflegebädern, in der Form der Speiserversorgung sowie der Größe von zentralen Funktionen, wie z.B. Cafeteria, Mehrzweck- und Therapiebereiche, gesehen.

Die untersuchten Maßnahmen stellen eine Auswahl an Handlungsoptionen dar, die im Kontext der konkreten Planung der Einrichtung vor dem Hintergrund des durch den Träger formulierten Gesamtkonzepts angewandt werden können.

Aus den vorliegenden Betrachtungen lassen sich keine Rückschlüsse auf die Auswirkungen eines erhöhten Anteils an Plätzen in Einzelzimmern auf die Baukosten und den Flächenbedarf bei der Sanierung älterer Bausubstanz ziehen, da hier ausschließlich Neubauvorhaben, die spezifisch für die Nutzung als stationäre Altenpflegeeinrichtung gebaut wurden, untersucht werden.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Im Zuge des in der Föderalismusreform 2006 verabschiedeten Übergangs der Heimgesetzgebung auf die Bundesländer sind diese für die Festlegung von baulichen Mindeststandards in Altenpflegeeinrichtungen verantwortlich. Es besteht damit die Chance, neueren konzeptionellen Entwicklungen und Forschungsergebnissen zu entsprechen. Dabei wird die Frage der Unterbringung der Bewohner in einem Einzel- bzw. einem Doppelzimmer sehr stark diskutiert und die Positionen der Bundesländer sind uneinheitlich. So ist in Baden-Württemberg die Forderung eines Einzelplatzanteils von 100% in der Diskussion, in Nordrhein-Westfalen von 80% und in Bayern von 85%.

Zur Frage der Höhe des Einzelzimmeranteils werden vorrangig zwei Aspekte betrachtet: Die Auswirkung der Unterbringungsform auf das Wohlbefinden der Bewohner und ihrer Angehörigen sowie die Refinanzierung der aus dem erhöhten Flächenbedarf resultierenden höheren Investitions- und Betriebskosten. Eine einheitliche Betrachtungsweise besteht dabei jedoch nicht.

Die Auswirkungen des Lebens in einem Einzel- oder in einem Doppelzimmer auf die Bewohner werden sehr unterschiedlich diskutiert. Das Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) fordert beispielsweise eine Einzelzimmerquote von 100%, da nur so eine menschenwürdige stationäre Versorgung möglich sei (Raabe, 2004). Eine aktuelle Studie des Instituts für Psychogerontologie der Universität Erlangen-Nürnberg (Lang et al., 2008) beschreibt sehr differenziert die Lebenslagen der Bewohner und kommt zu dem Ergebnis, dass eine Einzelplatzquote von 85% nach heutigen Erkenntnissen erstrebenswert ist. Auch dieser Wert liegt deutlich über der durchschnittlichen Quote von 55,8%, den die Pflegeeinrichtungen in Deutschland im Jahr 2007 aufwiesen.

Inwiefern mit einem höheren Anteil an Einzelzimmern auch höhere Bau- und Betriebskosten verbunden sind, wurde in den letzten Jahren ebenfalls intensiv diskutiert. Unstrittig ist dabei, dass die Unterbringung in Einzelzimmern im Bereich der Bewohnerzimmer mehr Fläche verbraucht und dort auch eine Erhöhung der Baukosten verursacht. Modellrechnungen gehen hier- ausschließlich auf den Flächenzuwachs im Bewohnerzimmer bezogen- von einem Investitionskostenunterschied zwischen einem Platz in einem Einzelzimmer gegenüber einem Doppelzimmerplatz und von ca. 33% aus (König, 2005). Bezogen auf das gesamte Haus hingegen werden Mehrkosten von nur ca. 10% für einen Einzelzimmeranteil von 100% ge-

gegenüber einem Einzelzimmeranteil von 50%, am Beispiel eines Hauses mit 80 Plätzen, errechnet (Schaarschmidt, 2005).

Hinsichtlich der Betriebskosten zeigt sich eine ähnlich unklare Datenlage. Ein Flächenzuwachs im Bereich der Bewohnerzimmer wird dort in jedem Falle zusätzliche Energie-, Reinigungs- und Instandhaltungskosten verursachen. Hinsichtlich des Personaleinsatzes finden Lang et al. überraschenderweise keine Belege für einen erhöhten Zeitaufwand des Personals. Sie weisen im Gegenteil auf erhöhte Folgekosten von Doppelzimmern hinsichtlich häufiger Umzüge in frei werdende Einzelzimmer und häufigen Leerstands eines Platzes im Doppelzimmer hin. Letzterer Effekt wird auch durch aktuelle Untersuchungen in den USA belegt (Calkins und Cassella, 2007). Auch das KDA verweist auf Folgekosten der Doppelzimmer, die im sozialen Bereich durch negative Auswirkungen auf Bewohner, Angehörige und Personal entstehen können (Sowinski, 2005).

Welche Kostenerhöhungen Einzelzimmer gegenüber Doppelzimmer in Investition und Betrieb verursachen, lässt sich anhand der zitierten Quellen kaum beziffern- zu unterschiedlich sind die Betrachtungsweisen. Zur Refinanzierung eines erhöhten Einzelzimmeranteils - auch bei letztendlich unklarer Höhe des tatsächlichen Werts- werden derzeit die folgenden Ansätze gesehen:

- Ein unterschiedlicher Investitionsbetrag für Einzel- bzw. Doppelzimmerplätze in den Pflegestätten. Dieser müsste dann jedoch nicht nur von Selbstzahlern, sondern auch von den Sozialhilfeträgern übernommen werden (König, 2005; Hofmann, 2005; Calkins und Cassella, 2007). Angesichts der zukünftigen demografischen Entwicklung und der derzeitigen wirtschaftlichen Gesamtsituation stellt dies eine nicht unerhebliche Herausforderung für die Sozialhilfeträger dar.
- Die Verlagerung von Flächenanteilen innerhalb der Einrichtungen. 2004 wurde auf einer Fachtagung des KDA festgestellt, dass zwei Drittel der Flächen und Baukosten von Altenpflegeeinrichtungen bewohnerfern für Allgemeinflächen eingesetzt werden. In der Reduktion von häufig überdimensionierten Flächen für Verwaltung und Hauswirtschaft wurden Einsparpotenziale gesehen, deren Flächen zugunsten einer höheren Einzelzimmerquote verlagert werden könnten (Künzel, 2005).
- Eine Kosten sparende Bauweise. Die Mindestanforderungen der baulichen Ausstattung der Häuser, wie sie von der Heimmindestbauverordnung (HeimMindBauV) festgeschrieben sind, sollten in der jetzigen Gesetzesentwicklungsphase der Bundesländer anhand der derzeitigen Situation in Pflegeeinrichtungen kritisch überprüft werden.

Im Zuge des Inkrafttretens des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes (PfleWoqG) zum 1. August 2008 und der dazu zu erlassenden Ausführungsverordnung hat das Bayerische Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen (StMAS) eine Studie in Auftrag gegeben, Möglichkeiten zur flächen- und baukostenseitigen Kompensation einer Erhöhung des Einzelzimmeranteils bei Neubauvorhaben zu untersuchen.

1.2 Untersuchungsziel und -auftrag

In dieser Studie soll untersucht werden, welche baulichen Änderungen notwendig und möglich sind, um eine zukünftige Erhöhung des Einzelplatzanteils auf 85% beim **Neubau** von Einrichtungen der stationären Altenpflege gegenüber dem derzeit üblichen Standard neuerer Häuser umzusetzen. Bezug nehmend auf die durchschnittlichen Raumprogramme und Gesamtkosten einer durchschnittlich großen stationären Altenpflegeeinrichtung in Bayern in zeitgemäßer Qualität und Ausstattung soll dargestellt werden, mit welchen baulichen Änderungen Kompensationsmöglichkeiten im Bereich der investiven Baukosten entstehen, die für eine Erhöhung der Einzelzimmerquote auf 85% herangezogen werden können. Die Bedeutung der Maßnahmen ist hinsichtlich der daraus resultierenden qualitäts- und betriebsbezogenen Veränderungen darzustellen. Als Ergebnis der Untersuchungen sollen Handlungsoptionen identifiziert werden, die, entsprechend der Konzeption der neu zu errichtenden Einrichtung, bausteinartig angewandt werden können.

Weiterhin soll im Rahmen dieser Studie untersucht werden, inwieweit eine Betreuung und Versorgung von Bewohnern in Einzelzimmern in anderen Bundesländern gebräuchlich ist.

1.3 Vorgehensweise

Um die höheren baulichen Investitionskosten eines erhöhten Einzelzimmeranteils bei zukünftigen Neubauten von Altenpflegeeinrichtungen gegenüber den derzeitigen neu gebauten Einrichtungen kompensieren zu können, ergeben sich zwei Ansatzmöglichkeiten. Zum einen ist dies die Einsparung von Flächenanteilen innerhalb des Hauses, die dann den Bewohnerzimmern zugeschlagen werden und damit, bezogen auf die Gesamteinrichtung, eine flächenneutrale Erhöhung des Einzelzimmeranteils ermöglichen. Die zweite Möglichkeit ist die Reduktion von Baukosten, indem durch eine kostengünstige Bauweise mehr Fläche realisiert werden kann. In dieser Studie werden die Potenziale der Veränderungen von Flächenanteilen, unter Berücksichtigung derer unterschiedlicher Kostengewichte, untersucht. Insgesamt erfolgt in dieser Studie ausschließlich eine Betrachtung der investiven Baukosten, ohne Folgekosten aus dem Betrieb oder der individuellen sozialen und gesundheitlichen Situation der Bewohner zu berücksichtigen.

Um die aktuellen baulichen Standards in bayerischen Altenpflegeeinrichtungen darstellen zu können, erfolgt zunächst eine Flächen- und Raumprogrammanalyse, die auf einer Stichprobe von 32 seit 2002 in Bayern neu erbauten stationären Pflegeheimen beruht. Aus den daraus resultierenden durchschnittlichen Werten werden Flächenpotenziale, die in den Bereich der Bewohnerzimmer verlagert werden können, identifiziert, quantifiziert und hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit bewertet.

2. Statistische Angaben zu Altenpflegeheimen in Bayern und Gesamtdeutschland

Die Anzahl der älteren Menschen, die in stationären Altenpflegeeinrichtungen betreut und gepflegt werden, hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht. Seit der 1. Pflegestatistik von 1999 ist deren Zahl bundesweit um ca. 24% von rd. 645.000 auf rd. 799.000 im Jahr 2007 angewachsen. Die Zahl der Pflegeeinrichtungen erhöhte sich ähnlich, von 8.859 Einrichtungen auf 11.029 im Jahr 2007.

2.1 Durchschnittliche Platzzahlen in Pflegeheimen

Im Schnitt betreute im Jahr 2007 in Deutschland ein Pflegeheim 64 pflegebedürftige Bewohner. Davon betrieben die privaten Träger kleinere Einrichtungen mit 54 Plätzen, die freigemeinnützigen mit 71 und die öffentlichen Träger Pflegeheime mit 77 Bewohnern. Während die durchschnittliche Platzzahl seit 1999 annähernd konstant blieb, näherten sich die Werte der Träger einander an: Die Platzzahlen in den eher kleinen Häusern privater Träger stiegen, während sie bei den freigemeinnützigen und öffentlichen Trägern sanken.

Jahr	Durchschnittliche Platzzahl je Pflegeheim			
	gesamt	Private Träger	Freigemeinnützige Träger	Öffentliche Träger
1999	65	47	73	86
2001	66	50	73	84
2003	66	52	73	81
2005	65	53	71	80
2007	64	54	71	77

Abbildung 1. Durchschnittliche Anzahl der Pflegebedürftigen je Pflegeheim nach Trägern.
Quelle: StatBA, Pflegestatistiken der jeweiligen Jahre

Im Freistaat Bayern lag 2005 die Anzahl der betreuten Pflegebedürftigen je Heim mit 65,4 Plätzen nahe am Bundesdurchschnitt von 64,9. Deutliche Abweichungen davon sind in Schleswig-Holstein mit 49,5 Plätzen und in Hamburg und Berlin mit jeweils 76,6 Plätzen zu verzeichnen.

2.2 Entwicklung des Platzangebots in Einzel-, Doppel- und Mehrbettzimmern

Es ist eine deutliche Entwicklung hin zur Unterbringung der Bewohner in 1-Bett-Zimmern sichtbar. Die Zahl der Plätze in Einzelzimmern stieg im Zeitraum von 1999 bis 2007 von 45,7% auf 55,8% an. Gleichzeitig sank die Zahl der Plätze in Doppelzimmern von 49,3% auf 42,9%. Die Unterbringung in Zimmern mit drei und mehr Plätzen wird zukünftig kaum noch erfolgen, die Platzzahl in diesen Zimmern ist seit 1999 konstant gesunken und lag 2007 nur noch bei 1,3%.

Jahr	Verfügbare Plätze in vollstationärer Pflege in Deutschland						
	insgesamt	in 1-Bett-Zimmern		in 2-Bett-Zimmern		in 3 u.m. Bett-Zimmern	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
1999	631 382	288 800	45,7	311 077	49,3	31 505	5,0
2001	658 317	315 315	47,9	320 116	48,6	22 886	3,5
2003	694 939	350 397	50,4	327 690	47,2	16 852	2,4
2005	737 815	391 278	53,0	333 931	45,3	12 606	1,7
2007	777 015	433 593	55,8	333 304	42,9	10 118	1,3

Abbildung 2. Anzahl der verfügbaren Plätze in vollstationärer Pflege in Deutschland.
Quelle: StatBA, Pflegestatistiken der jeweiligen Jahre

2.3 Aktuelles Platzangebot in Einzel-, Doppel- und Mehrbettzimmern

In den Bundesländern ist Ende 2007 eine eher uneinheitliche Verteilung zu sehen. Der Freistaat Bayern liegt bei der durchschnittlichen Zahl an Plätzen in Einzelzimmern bei 50,2%, was deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts von 55,8% liegt. Geringere Werte weisen Mecklenburg-Vorpommern mit 46,7%, Rheinland-Pfalz mit 49,8 und das Saarland mit 42,2% auf. Eine besonders hohe Einzelzimmerquote besteht hingegen in Thüringen mit 64,7% und Brandenburg mit 64,2%. Demzufolge liegt der Freistaat Bayern im Anteil der Plätze in Zweibettzimmern mit 48,2% deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 42,9%. Höhere Werte sind wiederum in Mecklenburg-Vorpommern mit 52,5%, Rheinland-Pfalz mit 48,9% und dem Saarland mit 53,9% zu verzeichnen. Thüringen mit 35,0% und Brandenburg mit 35,6% weisen die geringste Quote auf. Bei der Unterbringung von Bewohnern in Zimmern mit drei und mehr Plätzen liegt der Freistaat Bayern mit 1,6% nahe am Bundesdurchschnitt von 1,3%. Den geringsten Anteil an Plätzen in Mehrbettzimmern weisen Brandenburg und Sachsen mit jeweils 0,2% auf, während er in Berlin mit 3,6% und im Saarland mit 3,9% mehrfach über dem Durchschnittswert liegt.

Obwohl der Anteil der Plätze in Einzelzimmern im Freistaat Bayern unter dem Bundesdurchschnitt liegt, ist auch hier sehr deutlich der Trend zum Einzelzimmer zu sehen. In den Jahren bis 1980 wurde in Bayern bereits eine relativ hohe Einzelzimmerquote von 55-60% erreicht, diese sank jedoch zwischen 1981 und 2000 auf Werte um 40% ab. 2001 stieg sie auf 52,0%

und blieb seit 2002 auf einem Wert von mindestens 60%. Die Zahl der Plätze in Doppelzimmern unterliegt der entsprechenden Gegenbewegung: Ihr Anteil stieg bis 1990 an, wobei sie in den Jahren 1981 bis 1990 mit 58,1% einen sehr hohen Anteil ausmachte. Seit 2002 ist der Anteil an Plätzen in Doppelzimmern deutlich gesunken und lag auch in den folgenden Jahren unter 40%.

Plätze in Zimmern für drei und mehr Bewohner spielten zwischen 1981 und 1990 mit 3,3% der Gesamtplatzzahl durchaus noch eine Rolle, diese marginalisierte sich aber in den folgenden Jahren. Seit 2001 liegt ihr Anteil unter einem Prozent.

Bundesland	Verfügbare Plätze in vollstationärer Pflege in Deutschland						
	insgesamt	in 1-Bett-Zimmern		in 2-Bett-Zimmern		in 3 u.m. Bett-Zimmern	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Baden-Württemberg	91 503	49 670	54,3	40 316	44,1	1 517	1,7
Bayern	118 105	59 278	50,2	56 895	48,2	1 932	1,6
Berlin	31 377	17 455	55,6	12 784	40,7	1 138	3,6
Brandenburg	21 736	13 952	64,2	7 742	35,6	42	0,2
Bremen	6 219	3 886	62,5	2 285	36,7	48	0,8
Hamburg	15 775	9 666	61,3	5 892	37,4	217	1,4
Hessen	48 695	26 912	55,3	20 754	42,6	1 029	2,1
Mecklenb.-Vorpommern	17 123	7 993	46,7	8 996	52,5	134	0,8
Niedersachsen	88 708	51 848	58,4	36 017	40,6	843	1,0
Nordrhein-Westfalen	163 749	97 062	59,3	65 821	40,2	866	0,5
Rheinland-Pfalz	36 019	17 924	49,8	17 608	48,9	487	1,4
Saarland	11 486	4 844	42,2	6 196	53,9	446	3,9
Sachsen	44 218	25 727	58,2	18 422	41,7	69	0,2
Sachsen-Anhalt	25 046	13 445	53,7	11 318	45,2	283	1,1
Schleswig-Holstein	37 280	21 004	56,3	15 272	41,0	1 004	2,7
Thüringen	19 976	12 927	64,7	6 986	35,0	63	0,3
Deutschland	777 015	433 593	55,8	333 304	42,9	10 118	1,3

Abbildung 3. Anzahl der verfügbaren Plätze in vollstationärer Pflege in den deutschen Bundesländern am Stichtag 15.12.2007. Quelle: Anfrage beim StatBA

Jahr der Inbetriebnahme	Verfügbare Plätze in vollstationärer Pflege in Bayern						
		in 1-Bett-Zimmern		in 2-Bett-Zimmern		in 3 u.m. Bett-Zimmern	
	insgesamt	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
bis 1960	16 539	10 076	60,9	6 324	38,2	139	0,8
1961 bis 1970	17 792	10 507	59,1	7 160	40,2	125	0,7
1971 bis 1980	24 766	13 622	55,0	10 614	42,9	530	2,1
1981 bis 1990	19 307	7 447	38,6	11 214	58,1	646	3,3
1991 bis 2000	30 071	12 983	43,2	16 518	54,9	570	1,9
2001	3 878	2 018	52,0	1 836	47,3	24	0,6
2002	3 202	2 020	63,1	1 182	36,9	0	0,0
2003	2 319	1 428	61,6	879	37,9	12	0,5
2004	2 703	1 647	60,9	1 056	39,1	0	0,0
2005	2 471	1 550	62,7	890	36,0	31	1,3
2006	2 018	1 224	60,7	794	39,3	0	0,0
Gesamt Bayern	125 066	64 522	51,6	58 467	46,7	2 077	1,7

Abbildung 4. Anzahl der verfügbaren Plätze in vollstationärer Pflege in Bayern nach Jahr der Inbetriebnahme der Pflegeeinrichtung am Stichtag 15.12.2006. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung / StMAS

Zu diesen statistischen Betrachtungen ist anzumerken, dass das Jahr der Inbetriebnahme einer Pflegeeinrichtung oftmals nicht dem Baujahr des Gebäudes entspricht. Wenn ältere Baussubstanz z.B. im Jahr 2006 zu einem Pflegeheim umgenutzt wurde, kann aufgrund der dort bestehenden Baustrukturen (wie beispielsweise bei der Umnutzung ehemaliger Gasthöfe in ländlichen Regionen) ein höherer Doppelzimmeranteil entstehen, als man dies bei einem Neubau im Jahre 2006 realisiert hätte. Nach Auskunft des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung liegt der Einzelzimmeranteil beim Neubau von Gebäuden, die als Altenpflegeeinrichtung geplant wurden, bereits wesentlich höher. Es erfolgt jedoch keine separate statistische Erfassung.

2.4 Zusammenfassung

Die Zahl der verfügbaren Plätze in stationären Altenpflegeeinrichtungen erhöhte sich bundesweit seit der 1. Pflegestatistik von 1999 um ca. ein Viertel. Der Anteil von Einbettzimmern nahm dabei kontinuierlich zu, während gleichzeitig der Anteil an Doppelzimmern sank. Zimmer mit drei und mehr Betten werden inzwischen kaum mehr angeboten. Eine ähnliche Entwicklung ist im Freistaat Bayern zu verzeichnen, wobei hier eine bis 1980 relativ hohe Einzelzimmerquote von ca. 55-60% in den 1980er und 1990er Jahren zwischenzeitlich auf Werte um 40% absank und sich erst seit 2002 in Betrieb genommenen Einrichtungen wieder wesentlich erhöht hat und inzwischen ca. 60% ausmacht. Betrachtet man reine Neubauten von Altenpflegeeinrichtungen und lässt Umnutzungen vorhandener Bausubstanz un-

berücksichtigt, ist seit 2002 eine noch höhere Einzelzimmerquote, von über 70%, zu verzeichnen. Diese Daten zu ausschließlich neuer Bausubstanz werden jedoch nicht statistisch erfasst und der Einzelzimmeranteil in reinen Neubauvorhaben kann nur über die Ziehung einer Stichprobe, wie sie im folgenden Kapitel vorgenommen wird, ermittelt werden.

3. Stichprobe von Raumprogrammen realisierter Altenpflegeeinrichtungen

3.1 Vorgehensweise, Datenerhebung und -analyse

Bis zum Jahr 2004 erfolgte in Bayern nach dem bayerischen Ausführungsgesetz zum Pflegeversicherungsgesetz (ABPfleVG) und der hierzu erlassenen Rechtsverordnung (AVPfleVG) eine Förderung zur Errichtung von Altenpflegeeinrichtungen. Da für die freigemeinnützigen bzw. öffentlichen Träger damit andere Rahmenbedingungen der Investitionen bestanden und es anzunehmen ist, dass diese sich im Raum- und Flächenangebot der Einrichtungen niederschlugen, wurde jeweils eine Stichprobe zu geförderten und frei finanzierten Einrichtungen erstellt. Die Raumprogramme, Flächenberechnungen und Grundrisse zu den geförderten Einrichtungen wurden von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern zur Verfügung gestellt (n=14). Weitere Angaben zum Haus, wie z.B. zur Konzeption der Speisenversorgung, wurden telefonisch erhoben.

Die privaten Einrichtungen wurden durch die Auswertung des Verzeichnisses „Heime der Altenhilfe in Bayern“ (Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2007) und das Internet (kliniken.de, vollständige Auflistung deutscher Pflegeheime) recherchiert. Die Träger wurden telefonisch bzw. schriftlich kontaktiert und um Übermittlung Ihrer Raumprogramme, Flächenberechnungen bzw. Grundrisse gebeten. Die Bereitschaft der Träger zur Mitwirkung war sehr unterschiedlich. Der geplante Stichprobenumfang wurde mit n=16 erfüllt, darüber hinaus wurden die Musterraumprogramme von zwei großen Heimträgern mit mehreren Einrichtungen in Bayern ausgewertet, sodass eine Gesamtstichprobe von n=32 den weiteren Untersuchungen zu Grunde liegt. Die räumliche Verteilung der Stichprobe im Freistaat Bayern stellt sich wie in der folgenden Tabelle (Abbildung 5) aufgeführt dar.

Regierungsbezirk	Landkreis	Ort		Einwohner	Fin.
Oberpfalz	Schwandorf	Maxhütte-Haidhof	Stadt	10.000	ff
	Regensburg	Pentling	Gemd.	5.700	ff
	Amberg-Sulzbach	Sulzbach-Rosenb.	Stadt	20.200	ff
	Cham	Lam	Markt	2.800	ff
	Neustadt/ Waldnaab	Pleystein	Stadt	2.600	ff
Oberbayern	Dachau	Markt Indersdorf	Markt	10.000	ff
	Rosenheim	Stephanskirchen	Gemd.	10.000	ff
	kreisfrei	Ingolstadt	Stadt	123.000	ff
	Altötting	Altötting	Stadt	12.600	ff
	Fürstenfeldbruck	Eichenau	Gemd.	11.800	fö
	München	Sauerlach	Gemd.	6.600	fö
	kreisfrei	München	Stadt	1.315.000	fö
	kreisfrei	München	Stadt	1.315.000	fö
	kreisfrei	München	Stadt	1.315.000	ff
Mittelfranken	kreisfrei	Nürnberg	Stadt	503.000	fö
	kreisfrei	Nürnberg	Stadt	503.000	fö
	kreisfrei	Nürnberg	Stadt	503.000	ff
	kreisfrei	Nürnberg	Stadt	503.000	ff
	Ansbach	Rothenburg o d T	Stadt	11.200	fö
	kreisfrei	Fürth	Stadt	114.100	fö
	Erlangen-Höchstadt	Höchstadt	Stadt	13.300	ff
Unterfranken	Aschaffenburg	Kahl/ Main	Gemd.	7.200	ff
	kreisfrei	Würzburg	Stadt	135.000	fö
	Haßberge	Haßfurt	Stadt	13.400	ff
Niederbayern	Landshut	Ergoldsbach	Markt	7.500	fö
	Passau	Ortenburg	Markt	7.100	fö
Schwaben	kreisfrei	Kaufbeuren	Stadt	42.000	fö
	kreisfrei	Augsburg	Stadt	262.000	fö
	Augsburg	Königsbrunn	Stadt	27.500	fö
mehrere Standorte					ff
mehrere Standorte					ff

Abbildung 5. Regionale Verteilung der in der Stichprobe erfassten Einrichtungen.

3.2 Aktuelle bauliche Standards in Bayern

3.2.1 Ergebnisse der Stichprobe

Die Auswertung des Raum- und Flächenangebots der Einrichtungen erfolgte durch die Ermittlung von Durchschnittswerten, wofür sowohl das arithmetische Mittel als auch der Median berechnet wurden. Zur Ermittlung der Kennwerte der Häuser (Bewohnerzahlen, Einzel- und Doppelzimmerplätze, NGF¹/Bewohner) wurde der Median herangezogen. Dieser hat gegenüber dem arithmetischen Mittel den Vorteil, robuster gegenüber Ausreißern (extrem nach oben oder unten abweichenden Werten) zu sein, was sich für die hier zu Grunde liegende Stichprobe empfahl.

¹ NGF= Nettogrundfläche nach DIN 277

Für die Auswertung der Raumprogramme wurden die Räume gemäß ihrer Funktion gruppiert. Zunächst wurden die Individualflächen der Bewohner ermittelt. Darin enthalten sind die Flächen der Bewohnerzimmer und der unmittelbar angeschlossenen Bäder. Ferner wurden sämtliche Gemeinschaftsflächen, die innerhalb der Wohnbereiche gelegen sind, zu einer Gruppe zusammengefasst. Darunter sind alle Wohn-, Aufenthalts- und Essbereiche zu verstehen, einschließlich Flurerweiterungen mit diesen Funktionen sowie die Küchenbereiche. Das vorliegende Datenmaterial erlaubte keine eindeutige Bewertung der Nutzung der Küchen in den Wohnbereichen. Die Einbindung der Bewohner in diesen Bereich ist konzeptabhängig und aus den Grundrissen nicht abzuleiten. Im Sinne eines eindeutigen Auswertungsverfahrens wurden deshalb die Küchenflächen den Gemeinschaftsflächen zugeordnet. Des Weiteren wurden sämtliche sonstigen Räume innerhalb der Wohnbereiche, wie zum Beispiel Pflegefunktionsräume, gemeinschaftliche Pflegebäder, sonstige Sanitärbereiche sowie Putzräume in einer Gruppe zusammengefasst. Die Individualflächen der Bewohner, die Gemeinschaftsflächen sowie die Funktionsräume der Pflege ergeben in der Summe die Gesamtfläche der Wohnbereiche.

Für die weiteren Flächen wurden folgende Gruppen gebildet:

- Verwaltungsflächen (sämtliche Räume der übergeordneten Bewohner- und Personalverwaltung inklusive der notwendigen Nebenräume)
- Flächen für die zentrale Hauswirtschaft, differenziert in Flächen der zentralen Speisenversorgung, der zentralen Wäscheversorgung sowie des zentralen Reinigungsdienstes
- Technikflächen inklusive Räumen für den Hausmeister und zentralem Müllentsorgungsraum
- Zentrale Personalbereiche wie zum Beispiel Umkleiden und übergeordnete, nicht den Wohnbereichen zugeordnete Personalaufenthaltsbereiche
- Zentrale Lager- und Archivflächen, inklusive zentraler Lagerflächen zur Nutzung durch die Bewohner
- Weitere zentrale Räume, wie zum Beispiel Foyer, Therapie- und Mehrzweckräume, Andachtsräume, Aufbahrungsräume, Cafeteriaflächen sowie zentrale WC-Anlagen. Räume, deren Nutzung aus den vorliegenden Daten nicht eindeutig einer der genannten Gruppen zuzuordnen war, wurden unter „sonstige Räume“ erfasst.

Bei einer Vielzahl der untersuchten Häuser wurden Leistungsmerkmale vorgefunden, die über die stationäre Pflege hinausgehen. Diese Flächen, wie zum Beispiel Tagespflege, betreutes Wohnen, sonstige vermietete Flächen - zum Teil auch an externe Dienstleister – wurden aus der Gesamtfläche herausgenommen. Von einer anteiligen Flächenminderung

einzelner Raumgruppen, wie z.B. der Verwaltung, wurde in diesem Kontext Abstand genommen, da aus dem vorliegenden Datenmaterial keine überdurchschnittlicher Flächenbedarf für Verwaltung, Haustechnik o. ä. im Zusammenhang mit dem Vorhandensein zusätzlicher Leistungsmerkmale hervorgehen.

Abbildung 6 weist die Ergebnisse der Stichprobe nach oben beschriebenem Auswertungsverfahren aus. Bei den dort dargestellten Werten handelt es sich immer um den Median bzw. den Mittelwert aller Häuser der Stichprobe und es wurde hier noch kein durchschnittliches Gesamthaus generiert, dies erfolgt erst in Abschnitt 3.2.2, Seite 19 ff.

FLÄCHEN STICHPROBE (n=32) Mittelwerte in m²	Geförderte Einrichtungen		Frei finanzierte Einrichtungen	
	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert
Gesamtplatzzahl	91,0	105,9	103,5	102,3
Anzahl Plätze im EZ	68,5	81,0	78,5	73,8
Anzahl Plätze im DZ	22,0	24,7	28,0	31,3
% der Plätze in EZ	75,5	78,9	72,6	69,8
Einheiten / Wohnbereiche	4,0	5,4	4,0	3,7
Ø Plätze/Einheit	16,0	19,9	29,0	26,6
WOHNBEREICHE (Summe)				
Bewohnerzimmer				
Anzahl Einzelzimmer	68,5	81,0	70,0	70,9
Anzahl Doppelzimmer	11,0	12,4	14,0	15,7
Ø Fläche EZ inkl. Vorraum	19,2	19,1	17,1	17,3
Ø Fläche DZ inkl. Vorraum	27,1	27,3	22,8	23,5
Ø Fläche Bad	4,3	4,3	4,2	4,3
% EZ mit eig. Bad	100,0	97,0	100,0	97,7
% DZ mit eig. Bad	100,0	100,0	100,0	100,0
Gemeinschaftsräume				
Gesamtfläche Gem.Räume	432,2	488,3	299,2	304,1
Funktionsräume Pflege				
Anzahl Pflegebäder	3,5	4,1	4,0	4,4
Gesamtfläche Pflegebäder	70,1	79,0	72,6	80,3
Gesamtfläche weitere Funktionsräume	275,4	340,0	207,5	248,1
VERWALTUNG				
Fläche	96,9	117,0	73,1	72,9
ZENTRALE HAUSWIRTSCHAFT				
Fläche Speiserversorgung	188,1	183,4	159,7	142,8
Fläche Wäscheversorgung	47,0	48,8	24,0	37,0
Fläche Reinigungsdienst	8,8	14,1	0,0	2,5
FLÄCHE FÜR ZENTRALE TECHNIK				
Hausmeister, Werkstatt	20,7	20,4	19,6	18,6
Technik	150,7	157,3	84,7	107,5
Müll	8,8	24,4	2,0	11,1
FLÄCHE FÜR ZENTRALE PERSONALBEREICHE				
Umkleiden, Sanitärbereiche	73,6	86,4	49,3	53,5
Aufenthaltsräume	21,3	16,7	22,7	22,8
FLÄCHE FÜR ZENTRALE LAGERRÄUME				
Lagerräume, Archive	165,6	191,9	69,5	89,2

FLÄCHEN STICHPROBE (n=32) Mittelwerte in m²	Geförderte Einrichtungen		Frei finanzierte Einrichtungen	
	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert
FLÄCHEN WEITERER ZENTRALER RÄUME				
Halle, Foyer....	53,7	62,6	36,5	44,6
Therapieräume, MZW-Raum	101,0	95,5	32,8	56,4
Andachtsraum	38,0	47,8	24,9	21,2
Cafeteria inkl. NR	63,8	67,3	60,0	56,6
Abschiedsraum	15,4	14,9	13,7	13,7
sonstige Räume	0,0	8,9	14,2	19,9
zentrale Besucher-WCs	18,0	18,1	12,1	13,7
KENNZAHLEN				
Wohnbereiche (WB)				
Gesamtfläche WB ohne Verkehrsfläche (VF)	2668,0	3187,7	2277,2	2578,1
je Bewohner	29,4	30,1	25,4	25,5
Gesamtfläche Gem.Räume im WB	432,2	492,2	299,2	304,1
je Bewohner	4,2	4,7	2,6	3,2
Gesamtfläche Funktionsräume im WB	345,1	419,0	304,3	327,5
je Bewohner	3,7	3,9	3,1	3,2
Weitere Funktionen				
Gesamtfläche Verwaltung	96,9	117,0	73,1	73,8
je Bewohner	1,1	1,1	0,7	0,7
Gesamtfläche zentrale Hauswirtschaft	266,8	246,4	209,7	181,3
je Bewohner	2,2	2,3	1,7	1,8
Gesamtfläche zentrale Technik	180,3	202,1	108,0	133,1
je Bewohner	1,7	2,0	1,1	1,4
Gesamtfläche zentrale Lager	165,6	191,9	69,5	89,2
je Bewohner	1,8	1,9	0,8	1,0
Gesamtfläche zentrale Personalbereiche	84,0	101,9	64,4	70,6
je Bewohner	0,9	1,0	0,7	0,7
Gesamtfläche weiterer zentraler Räume	302,1	315,0	210,7	218,6
je Bewohner	3,2	3,2	2,2	2,3
Gesamtverkehrsfläche (VF)	1288,6	1423,5	1061,7	1079,9
je Bewohner	13,7	13,9	9,8	10,8
% VF an Nettogrundfläche (NGF)	25,9	25,0	23,8	24,3
Gesamt-NGF Haus	4709,6	5785,3	4266,8	4419,4
Gesamt NGF je Bewohner	55,8	55,4	43,6	44,2

Abbildung 6. Durchschnittswerte (Arithmetisches Mittel und Median) des Raum- und Flächenangebots der in der Stichprobe erfassten Einrichtungen.

Zwischen den Flächenangeboten der frei finanzierten sowie der geförderten Häuser bestehen deutliche Unterschiede. Die geförderten Häuser weisen im Median bereits einen Einzelplatzanteil von 75,5% auf, dieser liegt bei den frei finanzierten Häusern bei ca. 72,6%. Weiterhin ist das Raumangebot der frei finanzierten Häuser geringer, was in einer Nettogrundfläche (NGF) von ca. 44 m² pro Bewohner resultiert. Dieser Wert ist in den geförderten Häusern mehr als 10 m² größer.

Die arithmetischen Mittelwerte des Einzelplatzanteils in dieser Studie liegen über dem bayesischen Durchschnittswert von ca. 62%, den das Bayerische Landesamt für Statistik und Da-

tenverarbeitung für seit 2002 in Betrieb genommene Häuser ausweist. Nach Rücksprache mit dieser Stelle sind die in dieser Studie erhobenen Daten dennoch realistisch, da hier ausschließlich Einrichtungen betrachtet wurden, die seit 2002 neu als Pflegeheim erbaut und in Betrieb genommen wurden. Die in der Heimstatistik erfassten Pflegeeinrichtungen hingegen beinhalten auch ältere Bausubstanz, die erst in den letzten Jahren zu einem Pflegeheim umgenutzt wurde. Damit besteht bei einer Vielzahl an Einrichtungen der Heimstatistik kein Zusammenhang zwischen dem Jahr der Inbetriebnahme als Pflegeeinrichtung und dem Baujahr des Gebäudes (siehe Punkt 2.3, S. 13). Weiterhin wird die Validität der hier erhobenen Daten durch ähnliche Durchschnittswerte in einer aktuellen Studie von Prof. F. Lang et al. am Institut für Psychogerontologie an der Friedrich-Alexander Universität Erlangen-Nürnberg gestützt (Lang et al., 2009). In dieser Studie wurden 75 Altenpflegeeinrichtungen (sowohl mit Förderung als auch frei finanziert erbaut) untersucht, von denen $n=13$ seit dem Jahr 2002 gebaut wurden. Bei der Auswertung von Prof. Lang zur Verfügung gestellten Rohdatenmaterials aus dieser Studie wurde eine Einzelzimmerquote von 75% bei den seit 2002 errichteten Einrichtungen ermittelt.

3.2.2 Durchschnittliche Raumprogramme und Kostengewichte

Aus den erhobenen Werten der Stichprobe wurden Raumprogramme von jeweils einem geförderten sowie einem frei finanzierten „Durchschnittshaus“ aufgestellt. Aufgrund der unterschiedlichen Flächenansätze wird die separate Betrachtung von Einrichtungen, die mit Förderung bzw. frei finanziert gebaut wurden, fortgeführt. Diese durchschnittlichen Raumprogramme stellen die Grundlage für die später folgenden Untersuchungen zur Verlagerung von Flächenanteilen, die bei zukünftigen Bauvorhaben zur Kompensation einer Erhöhung des Einzelzimmeranteils auf 85% herangezogen werden können, dar. Da eine Umwidmung von Flächen auch Räume unterschiedlichen Ausstattungs- und Installationsgrads betreffen wird, ist dazu auch eine baukostenseitige Betrachtung notwendig: Beispielsweise lassen sich aus den eingesparten Baukosten eines hoch installierten Pflegebads von 18 m² mehr als dieselbe Fläche an Bewohnerzimmern realisieren. Zur umfassenden Untersuchung dieser Sachverhalte wäre eine umfangreiche Datenbasis an flächenbezogenen Baukosten notwendig, die jedoch nicht verfügbar ist und im Rahmen dieser Studie auch nicht erhoben werden kann. Deshalb wird auf Daten des Instituts für Bauökonomie der Universität Stuttgart zurückgegriffen, die in einem Positionspapier des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Sozialordnung Baden-Württemberg von 1996 veröffentlicht sind. Die dort vorgestellten Kostengewichte (Kostengruppen 300-700 nach DIN 276) berücksichtigen, dass unterschiedliche Anforderungsniveaus an die Flächen von Gebäuden einen jeweils anderen Herstellungsaufwand bedingen. Diese Methode eignet sich insbesondere für überschlägliche Berechnungen in frühen Planungsphasen und ihre Genauigkeit liegt um 10 -15 % (Kerschkamp, 2004).

Die in dem Positionspapier dargestellten Kostengewichte verschiedener Kostenflächenarten sind zwar nicht aktualisiert, es kann aber anhand eigener Praxiserfahrungen mit entsprechenden Bauvorhaben eingeschätzt werden, dass sich die prozentualen Anteile der Kostengewichte unterschiedlicher Flächen nicht gravierend verändert haben und sie zur baukostenseitigen Stützung der Modellrechnungen dieser Studie herangezogen werden können.²

Durchschnittshaus geförderte Einrichtungen:

Gesamtplatzzahl 90

Plätze im Einzelzimmer 76%

Zimmeranteil mit eigenem Bad 100%

	Anzahl	Fläche in m ²	Gesamtfl. in m ²	Median Stichprobe	Mittelwert Stichprobe	Kosten- gewicht	kumul. Kos- tengewicht
Individualbereich							
Einbettzimmer	68	19,2	1305,6	19,2	19,1	1	1305,60
Zweibettzimmer	11	27,1	298,1	27,1	27,3	1	298,10
Bad	79	4,3	339,7	4,3	4,2	2,033	690,61
Gesamtfl. Individualbereich			1943				
Fläche je Bewohner			21,59	21,8	21,5		
Gemeinschaftsbereich							
Küche	6	12	72			1,73	124,56
Wohn- und Aufenthaltsb.			304			1,128	342,91
Gesamtfl. Gem.Räume			376				
Fläche je Bewohner			4,18	4,2	4,74		
Funktionsräume							
Pflegebäder	3	18	54			2,033	109,78
Ausgussräume	6	6	36			2,033	73,19
Dienstraum Pflege	3	16	48			1,128	54,14
Reinheitsbereich	3	12	36			1,128	40,61
Lager / Abstellraum			100			1	100,00
Entsorgung	3	12	36			1	36,00
WC Personal	3	8	24			2,033	48,79
Putzraum	3	6	18			2,033	36,59
Gesamtfl. Funktionsräume			352				
Fläche je Bewohner			3,91	3,71	3,86		
Gesamtfl. Wohnbereich							
Fläche je Bewohner			2671	29,4	30,18		
Verwaltung							
Diensträume			92			1,128	103,78
WC			8			2,033	16,26
Gesamtfl. Verwaltung			100				
Fläche je Bewohner			1,11	1,08	1,07		
Zentrale Hauswirtschaft							
Gesamtfläche Speisenserv.			160			1,73	276,80
Gesamtfläche Wäschevers.			38			1,73	65,74
Gesamtfläche Reinigungsd.			8			2,033	16,26
Gesamtfl. Zentr. Hausw.			206				
Fläche je Bewohner			2,29	2,16	2,26		

² Siehe Anhang, S. 54 ff.

	Anzahl	Fläche in m ²	Gesamtfl. in m ²	Median Stichprobe	Mittelwert Stichprobe	Kosten- gewicht	kumul. Kos- tengewicht
Zentrale Technik							
Hausmeister, Werkstatt			20			1,128	22,56
Müll			8			1,128	9,02
Technikräume			150			k. A. ³	
Gesamtfl. zentr. Technik			178				
Fläche je Bewohner			1,98	1,66	2,02		
Zentrale Personalbereiche							
Personalaufenthalt			12			1,128	13,54
mit Teeküche			6			1,73	10,38
Sanitärbereich			16			2,033	32,53
Personalumkleiden			56			1,128	63,17
Gesamtfl. zen. Personalb.			90				
Fläche je Bewohner			1,00	0,92	0,97		
Zentrale Lagerräume							
Gesamtfläche zent. Lagerr.			168			1	168,00
Fläche je Bewohner			1,87	1,75	1,86		
Sonstige zentrale Funktionen							
Halle / Foyer			60			1,73	103,80
Therapie / Mehrzweckräume			90			1,128	101,52
Kapelle			40			1,128	45,12
Cafeteria			64			1,128	72,19
Aufbahrung			16			1,441	23,06
WC Anlage zentral			20			2,033	40,66
Gesamtfl. sonst. zen. Fkt.			290				
Fläche je Bewohner			3,22	3,17	3,22		
Verkehrsfläche (VF)							
Gesamtverkehrsfläche			1234			1,128	1392,48
Fläche je Bewohner			13,72	13,66	13,92		
Nettogrundfläche (NGF)							
NGF gesamt			4938				
NGF je Bewohner			54,87	55,81	55,42		
Gesamtkostengewicht							5837,76

Abbildung 7. Durchschnittshaus der geförderten Einrichtungen entsprechend der Stichprobe.

³ Kosten bereits in NF-Kennwerten enthalten

Durchschnittshaus frei finanzierte Einrichtungen:

Gesamtplatzzahl 104

Plätze im Einzelzimmer 73%

Zimmeranteil mit eigenem Bad 100%

	Anzahl	Fläche in m ²	Gesamtfl. in m ²	Median Stichprobe	Mittelwert Stichprobe	Kosten- gewicht	kumul. Kos- tengewicht
Individualbereich							
Einbettzimmer	76	17,2	1307,2	17,1	17,3	1	1307,20
Zweibettzimmer	14	23	322,0	22,8	23,5	1	322,00
Bad	90	4,3	387,0	4,2	4,3	2,033	786,77
Gesamtfl. Individualbereich			2016				
Fläche je Bewohner			19,39	19,2	19,1		
Gemeinschaftsbereich							
Küche	3	12	36			1,73	62,28
Wohn- und Aufenthaltsb.	6	45	270			1,128	304,56
Gesamtfl. Gem.Räume			306				
Fläche je Bewohner			2,94	2,6	3,2		
Funktionsräume							
Pflegebäder	4	19	76			2,033	154,51
Ausgussräume	6	6	36			2,033	73,19
Dienstraum Pflege	3	16	48			1,128	54,14
Reinheitsbereich	3	12	36			1,128	40,61
Lager / Abstellraum	6	18	54			1	54,00
Entsorgung	3	12	36			1	36,00
WC Personal	3	8	24			2,033	48,79
Putzraum	3	6	18			2,033	36,59
Gesamtfl. Funktionsräume			328				
Fläche je Bewohner			3,15	3,1	3,2		
Gesamtfl. Wohnbereich							
Fläche je Bewohner			2650	25,4	25,5		
Verwaltung							
Diensträume			65			1,128	73,32
WC			8			2,033	16,26
Gesamtfl. Verwaltung			73				
Fläche je Bewohner			0,70	0,7	0,7		
Gesamtfläche Speisenserv.			145			1,73	250,85
Gesamtfläche Wäschevers.			32			1,73	55,36
Gesamtfläche Reinigungsd.			8			2,033	16,26
Gesamtfl. Zentr. Hausw.			185				
Fläche je Bewohner			1,78	1,7	1,8		
Zentrale Technik							
Hausmeister, Werkstatt			20			1,128	22,56
Müll			10			1,128	11,28
Technikräume			110			k. A. ⁴	
Gesamtfl. zentr. Technik			140				
Fläche je Bewohner			1,35	1,1	1,4		

⁴ Kosten bereits in NF-Kennwerten enthalten

	Anzahl	Fläche in m ²	Gesamtfl. in m ²	Median Stichprobe	Mittelwert Stichprobe	Kosten- gewicht	kumul. Kos- tengewicht
Zentrale Personalbereiche							
Personalaufenthalt mit Teeküche			16 6			1,128 1,73	18,05 10,38
Sanitärbereich			16			2,033	32,53
Personalumkleiden			36			1,128	40,61
Gesamtfl. zen. Personalb.			74				
Fläche je Bewohner			0,71	0,7	0,7		
Zentrale Lagerräume							
Gesamtfl. zentr. Lagerr.			95			1	95,00
Fläche je Bewohner			0,91	0,8	1		
Sonstige zentrale Funktionen							
Halle / Foyer			45			1,73	77,85
Therapie / Mehrzweckräu- me			56			1,128	63,17
Kapelle			24			1,128	27,07
Cafeteria			60			1,128	67,68
Aufbahrung			14			1,441	20,17
Friseur, Fußpflege, sonstige			20			1,128	22,56
WC Anlage zentral			16			2,033	32,53
Gesamtfl. sonst. zen. Fkt.			235				
Fläche je Bewohner			2,26	2,2	2,3		
Verkehrsfläche (VF)							
Gesamtverkehrsfläche			1113,61			1,128	1256,16
Fläche je Bewohner			10,71	9,8	10,8		
Nettogrundfläche (NGF)							
NGF gesamt			4566				
NGF je Bewohner			43,90	43,6	44,2		
Gesamtkostengewicht							5490,29

Abbildung 8. Durchschnittshaus der frei finanzierten Einrichtungen entsprechend der Stichprobe.

3.3 Zusammenfassung

Aus einer Stichprobe von 32 bayerischen Altenpflegeeinrichtungen wurde jeweils für eine Einrichtung, die mit staatlicher Förderung bzw. frei finanziert errichtet wurde, ein durchschnittliches Raumprogramm erstellt. Dazu wurden Raum- und Funktionsgruppen definiert und aus diesen wurden spezifische Kennwerte, wie z.B. Flächenansätze in m² je Bewohner, ermittelt. Weiterhin wurden für die Durchführung weiterer Berechnungen die Flächen mit Baukosten versehen. Dies erfolgte in Form von Kostengewichten, die unterschiedliche Herstellungskosten von verschiedenen Raumarten (z.B. Bäder oder Lagerräume) berücksichtigen. Mit den Durchschnittshäusern steht nun eine Berechnungsgrundlage zur Verfügung, anhand derer die baukosten- und flächenseitigen Auswirkungen von Veränderungen in den Raumprogrammen überprüft und dargestellt werden können.

4. Maßnahmen zur Kompensation eines erhöhten Flächen- und Kostenbedarfs

Aus den statistischen Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik, des Statistischen Bundesamts sowie den im Rahmen der Studie erhobenen Daten lässt sich ein genereller Trend zur Erhöhung des Einzelzimmeranteils ableiten. Insbesondere bei Neubaumaßnahmen, die Gegenstand der Studie sind, wurden in den letzten Jahren sowohl im geförderten als auch im frei finanzierten Bereich Einzelzimmeranteile realisiert, die wesentlich über dem statistischen Mittel liegen, welches das Statistische Bundesamt für den Vergleichszeitraum für die Gesamtheit bundesdeutscher Pflegeeinrichtungen ausweist. In Anbetracht der gegenwärtigen Diskussion, einen Einzelzimmeranteil von mindestens 85% in stationären bayerischen Altenpflegeheimen gesetzlich festzuschreiben, kann, basierend auf den erhobenen Daten, eine vergleichsweise überschaubare Differenz zwischen Neubaumaßnahmen jüngeren Datums und der gegenwärtig diskutierten Einzelzimmerquote festgestellt werden.

Im Folgenden wird retrospektiv untersucht, ob sich geänderte Konzeptionen sowohl im betrieblichen Konzept als auch in der konkreten Raumprogrammierung flächen- und damit auch kostenreduzierend hätten auswirken können und ob sich daraus Spielräume hätten ableiten lassen zur weiteren Erhöhung des Einzelzimmeranteils im Sinne der gegenwärtig diskutierten Quote. Die Untersuchung bezieht sich dabei ausdrücklich nur auf Neubaumaßnahmen der letzten Jahre. Sie erlaubt keine Rückschlüsse auf Einrichtungen, die originär für andere Funktionen gebaut wurden und in den letzten Jahren zu einer stationären Pflegeeinrichtung umgenutzt wurden. Sie erlaubt ferner keine Rückschlüsse auf generalsanierte Häuser, die ähnlich wie umgenutzte Häuser stark an den baulichen Bestand gebunden sind.

4.1 Wohnbereiche

4.1.1 Bewohnerzimmer und Bäder

Die Einzelzimmer in der Stichprobe waren in den geförderten Einrichtungen einschließlich eines Vorraums ca. 19 m² groß, in den frei finanzierten Einrichtungen ca. 17 m². Die Doppelzimmer waren entsprechend 27 m² bzw. 23 m² groß. Innerhalb der Zimmer werden keine Möglichkeiten zur Umorganisation der Flächen und damit keine Einsparpotenziale gesehen.

Die Badezimmer waren in den geförderten sowie den frei finanzierten Einrichtungen durchschnittlich ca. 4,3 m² groß und wurden überwiegend auf Grundlage der DIN 18 025-2 geplant. Die Doppelzimmer verfügten zu 100% über ein eigenes Bad, die Einzelzimmer ebenfalls. Hier wird ein Flächenpotenzial von 0,7 m² je Bad gesehen. Nach DIN 18 025-2 mit ausreichend Bewegungsfläche (1,20m) und Raum für eine Hilfsperson ist ein Bad bereits mit einer Fläche von 3,6 m² realisierbar. Allein daraus lässt sich bezogen auf die beiden erhobe-

nen Durchschnittshäuser unabhängig ihrer jeweiligen Finanzierung eine Flächenreduktion von ca. 50 m² je Haus erreichen. Hierbei muss jedoch relativierend ergänzt werden, dass sich diese Flächenminderung nicht proportional auf die Kosten zur Errichtung der Bäder auswirkt, da die Anforderungen an Installation und Ausstattung der Bäder konstant bleiben.

Weiterhin bestehen Flächenpotenziale in der Zuordnung eines Bades zu zwei Einzelzimmern, was in Veröffentlichungen üblicherweise als Doppelappartement bezeichnet wird. In folgender Berechnung soll aufgezeigt werden, wie sich der Flächenverbrauch der drei Grundrisstypologien Einzelzimmer, Doppelzimmer und Doppelappartement ändert, basierend auf einem Einzelzimmerbaustein mit einer Größe von 17 m² zuzüglich eines Vorraums von 3,5 m² bzw. eines Doppelzimmerbausteins von 24 m² zuzüglich eines Vorraums von 3,5 m².

	Gesamtfläche Einheit für 2 Bewohner	Flächenanteile		
		Zimmer	Vorraum	Bad
2 Einzelzimmer mit je 1 Bad	48,2 m ²	2 x 17 m ²	2 x 3,5 m ²	2 x 3,6 m ²
Doppelappartement mit Bad	44,6 m ²	2 x 17 m ²	7,0 m ²	3,6 m ²
1 Doppelzimmer mit Bad	31,1 m ²	24 m ²	3,5 m ²	3,6

Abbildung 9. Flächenberechnung von Zimmerbausteinen.

Während Doppelzimmerplätze einen sehr deutlich geringeren Flächenverbrauch von ca. 65% der Einzelzimmerplätze verursachen, beträgt der Flächenverbrauch bei einem Platz im Doppelappartement immer noch 93%. Berücksichtigt man aber die aufgrund des Installationsaufwands und der Wand- und Bodenbeläge höheren Kostengewichte der Bäder, stellt das Vorhalten von Doppelappartements ein beträchtliches Einsparpotenzial dar.

Zur vertieften Betrachtung der Baukosten von Heimen mit verschiedenen großen Anteilen an Einzel- und Doppelzimmern wäre eine umfassende Datenbasis erforderlich, die im Rahmen der vorliegenden Studie nicht erhoben werden konnte. Etwas Orientierung gibt eine aktuelle Studie aus den USA (Calkins und Cassella, 2007), in der 189 Grundrisse von stationären Pflegeeinrichtungen und deren Baukosten untersucht werden. Neben den auch in deutschen Pflegeheimen üblichen Einzel- und Doppelzimmern werden *enhanced shared rooms* (dt:erweiterte Doppelzimmer) diskutiert, was den bei uns bekannten Doppelappartements entspricht. Eine vollständige Abtrennung der beiden privaten Bereiche ist bei den *enhanced shared rooms* jedoch nicht zwingend gegeben. Es erhält aber jeder Bewohner ein Territorium, das vom anderen Bewohner nicht durchquert werden muss und über ein eigenes Fenster verfügt. Die Baukosten dieser drei Grundrisstypologien werden in dieser Studie wie folgt angegeben:

	Größe der Einheit in m ²	Flächenanteil p. Pers. in m ²	Flächenanteil p. Pers. in %	Baukosten p. Pers. ⁵ in USD	Baukosten p. Pers. in %
Einzelzimmer	19,88	19,88	100%	\$ 14.906	100%
Erweitertes Doppelzimmer	30,28	15,14	76,2%	\$ 10.301	69,1%
Doppelzimmer	25,08	12,54	63,2%	\$ 8.252	55,4%

Abbildung 10. Baukosten und Flächenansätze von für verschiedene Grundrisstypologien von Bewohnerzimmern. (Calkins und Cassella, 2007)

Obwohl die höheren Baukosten und der höhere Flächenverbrauch der Einzelzimmer in dieser Aufstellung deutlich sichtbar werden, sind diese Werte laut Calkins und Cassella differenziert zu betrachten. In den USA werden von selbst zahlenden Bewohnern für die Unterbringung in einem Einzelzimmer erhöhte Pflegesätze verlangt, sodass bereits in fast zwei Jahren sich die erhöhten Baukosten amortisieren können. Diese Berechnung geht weiterhin davon aus, dass das Doppelzimmer in diesem Zeitraum auch stets zwei Bewohner hat. Sollte sich der zweite Platz im Doppelzimmer jedoch nicht belegen lassen, wird eine wesentlich kürzerer Zeitraum der Amortisierung von zwei Einzelzimmern gegenüber einem Doppelzimmer, insgesamt weniger als drei Monate, möglich. Für Bewohner, die in den USA die Pflegeheimkosten über das staatliche Medicaid-Programm erstattet bekommen, wurden bisher keine erhöhten Pflegesätze für die Unterbringung in Einzelzimmern gezahlt. Nach Calkins und Cassella haben jedoch bereits einzelne Bundesstaaten die Vorteile der Einzelzimmer erkannt und zahlen in diesem Fall einen erhöhten Investitionskostenanteil von \$5 pro Bewohner und Tag. Mit dieser geringfügigen Erhöhung wären 7,5 Jahre zur Baukostenamortisierung notwendig.

4.1.2 Barrierefreie Bewohnerzimmer nach DIN 18025-1

Die Ausstattung der Heime mit Bewohnerzimmern gemäß der DIN 18025-1 (barrierefrei für Rollstuhlfahrer) ist unabhängig ihrer Förderung sehr heterogen. Hinzu kommt, dass die tatsächliche Nutzbarkeit einzelner Bewohnerzimmer entsprechend der DIN bei den erhobenen Flächenwerten zumindest kritisch hinterfragt werden muss. Entsprechend eigener Erfahrungswerte sollte im Einzelzimmer entsprechend der DIN 18025-1 eine Grundfläche von ca. 21,0 m² inklusive des Vorraums nicht unterschritten werden. Im Doppelzimmer sollten inklusive des Vorraums 33,0 m² vorgehalten werden. Die Sinnfälligkeit der Unterbringung von zwei Rollstuhlfahrern in einem Doppelzimmer ist jedoch kritisch zu hinterfragen.

Barrierefreie Bäder nach DIN 18025-1 benötigen, unabhängig von der Zimmerbelegung, bei einer optimierten Planung mindestens eine Grundfläche von 5,1 m² (OBB, 2001). Unter Berücksichtigung haustechnischer Belange (z.B. Raum zur Anordnung von Heizkörpern) und

⁵ Dieser Kostenansatz entspricht inhaltlich nicht den Deutschland üblichen Baukostenangaben je Platz

der Integration von Stützklappgriffen und Klappsitzen erhöht sich diese Fläche auf einen Wert von ca. 5,4 m².

Wie bereits erwähnt, ist die zu den barrierefreien Bewohnerzimmern und Bädern vorliegende Datenlage uneinheitlich und konnte anhand des zur Verfügung gestellten Datenmaterials teilweise auch nicht vollständig erhoben werden. Allenfalls für den Bereich der geförderten Häuser lässt sich eine näherungsweise gesicherte Angabe über die Anzahl der vorhandenen Plätze entsprechend der DIN tätigen. So kann bei diesen Häusern von max. 10% der Plätze in rollstuhlgerechter Ausführung ausgegangen werden. Auffällig dabei ist, dass diese Plätze überproportional häufig im Doppelzimmer angeboten werden. Für die nachfolgenden Modellberechnungen wird eine Zahl von acht Einzelzimmern nach DIN 18 025-1 pro Haus zu Grunde gelegt, was eigenen Erfahrungen und Empfehlungen aus Musterraumprogrammen (SMS, 1998) entspricht.

Basierend auf den erhobenen Daten kann für die geförderten Häuser ausgesagt werden, dass bei Einzelzimmerflächen im Mittel von über 19 m² genügend Spielräume vorhanden sind, acht Einzelzimmer barrierefrei im Sinne der DIN 18 025-1 auszubilden. Für die frei finanzierten Häuser muss hingegen kritisch hinterfragt werden, ob die erhobenen Flächenwerte im Mittel von gut 17 m² für das Einzelzimmer ausreichend Spielraum geben. Wahrscheinlich ist sogar von einer Flächenmehrerung auszugehen, wenn acht Bewohnerplätze entsprechend der DIN 18 025-1 ausgebildet werden.

Ein Potenzial zur Flächenminderung, um anteilig Mehrflächen aufgrund eines höheren Einzelzimmeranteils zu kompensieren, ist im Bereich der bereits vorhandenen Bewohnerplätze nach DIN 18025-1 nicht gegeben.

4.1.3 Gemeinschaftsräume im Wohnbereich

Die ermittelten Gemeinschaftsflächen weisen im Median bezogen auf den einzelnen Bewohner eine Fläche von 4,2 m² bei den geförderten Häusern aus, bei den frei finanzierten von 2,6 m² je Bewohner. Den Anforderungen der Heimmindestbauverordnung wird damit genügt. Allerdings werden von Seiten des KDA insbesondere bei Hausgemeinschaftsmodellen wesentlich höhere Flächen von mehr als 6 m² je Bewohner zu Lasten sonstiger allgemeiner Flächen als sinnvoll erachtet (BMG, 2000).

Losgelöst vom Konzept der Häuser muss festgestellt werden, dass es sich bei den Gemeinschaftsflächen innerhalb der Wohnbereiche oder Hausgemeinschaften um Flächen von zentraler Bedeutung für die Wohnqualität handelt. Diese gewinnen an Bedeutung, je mehr in der

Konzeption der Pflegeeinrichtung die einzelne Subeinheit im Zentrum steht. Ein Potenzial zur Flächenreduktion innerhalb der Gemeinschaftsflächen, um einen Zuwachs an Einzelzimmern anteilig zu kompensieren, scheint daher nicht gegeben.

4.1.4 Funktionsräume der Pflege, Pflegebäder

Nach Maßgabe der Heimmindestbauverordnung war bisher für jeweils 20 Bewohner ein Pflegebad notwendig. Aus Praxisberichten ist jedoch bekannt, dass eine derart hohe Zahl an Pflegebädern nicht notwendig ist, zumal fast allen Bewohnerzimmern (in der Stichprobe dieser Studie zu nahezu 100%) ein eigenes Bad mit Dusche zugeordnet ist. Damit stehen hoch installierte und teure Flächen leer bzw. werden als Abstellraum genutzt. Hinzu kommen unter Umständen noch Probleme mit der Wasserqualität, die durch die zum Teil seltene Nutzung der einzelnen Sanitärkomponenten bedingt werden.

Die untersuchten Einrichtungen weichen bereits jetzt geringfügig von den Vorgaben der Heimmindestbauverordnung ab. Ein frei finanziertes Durchschnittshaus kommt bei etwas mehr als 100 Betten auf 4 Pflegebäder im Mittel, ein gefördertes bei 90 Plätzen auf 3,5 Bäder. Dies entspricht jeweils einem Pflegebad für 26 Bewohner. In Anbetracht der nahezu flächendeckenden Ausstattung mit an die Zimmer angegliederten Bädern erscheint ein Pflegebad für eine durchschnittlich große Einrichtung ausreichend und spiegelt dabei auch die Realität bezüglich der personellen Ressourcen in stationären Pflegeeinrichtungen wider.

Reduziert man die Pflegebäder auf eines pro Haus, sind zum Beispiel beim durchschnittlichen frei finanzierten Haus 3 Pflegebäder entbehrlich. Drei Bäder in einer optimierten Grundrissgestaltung mit jeweils 16 m² entsprechen in der Summe 48 m². Diese Flächeneinsparung entspricht für das frei finanzierte Durchschnittshaus einer Flächenminderung, die mehr als zwei Einzelzimmerbausteinen entspricht. Unter Berücksichtigung des hohen haustechnischen Installationsaufwands eines Pflegebads und des damit einhergehenden hohen Kostengewichts kann auf der Kostenseite sogar von einer Einsparung ausgegangen werden, die den Kosten von ca. 4 Einzelzimmerbausteinen entspricht.

4.2 Verwaltung

Die Flächen der Verwaltung liegen bei den geförderten Häusern im Mittel bei 1,1 m², bei den frei finanzierten bei 0,7 m² je Bewohner. Möglichkeiten zur Flächenreduktion, um Anteile eines durch eine erhöhte Einzelzimmerquote bedingten Flächenzuwachses aufzufangen, sind hier nur bedingt gegeben. Die Möglichkeit zur Auslagerung einzelner Verwaltungstätigkeiten, insbesondere der Personalverwaltung, ist vor allem bei Häusern gegeben, deren Träger mehrere Einrichtungen an unterschiedlichen Standorten betreibt. Im Sinne einer gewollt viel-

fältigen Trägerstruktur sind daher die Möglichkeiten zur Flächenreduktion begrenzt und können nur im Einzelfall und nicht allgemein geklärt werden.

4.3 Zentrale Hauswirtschaft

4.3.1 Speisenversorgung

Die untersuchten Häuser verfügen im Rahmen der Speisenversorgung über unterschiedliche Konzeptionen. Bei den geförderten Häusern konnten von 11 Einrichtungen Angaben über die Form der Speisenversorgung erhoben werden. 7 Häuser produzieren die Speisen der Bewohner selbst in einer Zentralküche, zwei Einrichtungen verfügen über eine Fremdproduktion der Speisen, die in den Einrichtungen selbst dezentral in den Wohnbereichen wieder regeneriert werden. Zwei Einrichtungen werden ebenfalls fremdversorgt, allerdings erfolgt keine dezentrale Regeneration der Speisen. Auch für die nicht geförderten Häuser gilt, soweit Angaben dazu vorliegen, dass die eigene Zentralküche die häufigste Form der Speisenversorgung darstellt, gefolgt von der Fremdproduktion mit dezentraler Regeneration der Speisen. Die gesamte Stichprobe, unabhängig von der Frage der Förderung, weist nur eine Einrichtung auf, in der eine dezentrale Produktion der Speisen in den einzelnen Wohngruppen/Hausgemeinschaften erfolgt.

Obwohl sich die Form der Speisenproduktion auch wesentlich auf die Betriebskosten der Pflegeeinrichtungen auswirken kann, erfolgt hier ausschließlich eine flächenseitige Betrachtung. Weiterführende betriebswirtschaftliche Überlegungen benötigten eine spezifische Datenbasis, die im Rahmen dieser Studie nicht erhoben werden konnte. Durchschnittlich werden im Bereich der geförderten Häuser ca. 1,8 m² je Bewohner zur zentralen Speisenproduktion benötigt, bei den nicht geförderten ca. 1,4 m². Offensichtlich ist der höhere Flächenverbrauch zur Speisenproduktion von Einrichtungen mit eigener Zentralküche. Dieser schwankt bei den geförderten Einrichtungen zwischen 1,7 m² und 2,7 m² je Bewohner, bei den frei finanzierten zwischen 0,9 m² und 2,2 m² je Bewohner. Der Flächenverbrauch bei anderen Versorgungssystemen ist geringer. Unabhängig von der Finanzierung der Häuser kann festgestellt werden, dass der durchschnittliche Flächenverbrauch bei Fremdversorgung im Regelfall deutlich abnimmt, insbesondere wenn eine dezentrale Regeneration der Speisen erfolgt. In einem einzelnen Fall konnte gänzlich auf zentrale Flächen zur Speisenversorgung verzichtet werden. Das einzig erhobene Haus mit dezentraler Eigenproduktion der Speisen weist ebenfalls einen sehr geringen Flächenverbrauch von weniger als 0,5 m² je Bewohner in Form von zentralen Flächen aus.

Flächen zur Speisenversorgung sind im Vergleich zu anderen Nutzungen tendenziell teure Flächen aufgrund der erhöhten Anforderungen an Haustechnik und Einrichtung. Dementsprechend haben Flächenreduktionen in diesem Bereich spürbare Auswirkungen auf die Investitionskosten. Die beiden erhobenen Durchschnittshäuser benötigen zur Speisenversorgung an zentralen Flächen ca. 160 m² (geförderte) bzw. 145 m² (frei finanzierte). Dieser Flächenverbrauch kann bei einem Fremdversorgungssystem mit dezentraler Regeneration drastisch reduziert werden. Anhand der erhobenen Beispiele kann bei dieser Versorgungsform eine zentrale Restfläche von 0 bis maximal 1 m² je Bewohner angenommen werden, woraus sich für das geförderte Durchschnittshaus eine Flächeneinsparnis von ca. 70 m² - 160 m² ableiten lässt, für das frei finanzierte eine Flächenminderung von 40 m² – 140 m². Flächeneinsparungen sind auch bei Fremdversorgungsstrukturen mit zentraler Regeneration und Verteilerküche realisierbar, allerdings nicht im oben beschriebenen Umfang. Der erhobene Flächenverbrauch bei Häusern mit dieser Versorgungsform ist innerhalb der Stichprobe jedoch stark schwankend.

Ebenfalls kann durch eine dezentrale Speisenproduktion gemäß eines Hausgemeinschaftsprinzips eine spürbare Flächeneinsparung erzielt werden. Die dann zentral noch benötigten Flächen zur Lagerhaltung und zum Güterumschlag können mit denen bei Fremdversorgung mit dezentraler Regeneration der Speisen verglichen werden. Allerdings muss bei dieser Versorgungsform auf die höheren Anforderungen und den wachsenden Flächenverbrauch unmittelbar in den Hausgemeinschaften verwiesen werden. Dieser spiegelt sich wider in größeren und leistungsfähigeren Küchen der einzelnen Hausgemeinschaften, in zusätzlichen Küchenebenräumen sowie großzügigeren Ess- und Aufenthaltsbereichen (BMGS, 2004). Die Flächeneinsparnis im Bereich der zentralen Speisenversorgung kann, je nach Entwurf, vollständig durch die notwendigen räumlichen Anpassungen in den Hausgemeinschaften aufgebraucht werden. Aber es findet bei konstant bleibender Gesamtfläche eine Verschiebung von teuren zentralen Speisenproduktionsflächen hin zu dezentralen Lager- und Aufenthaltsflächen mit deutlich geringeren Investitionskosten statt.

Die Frage des Speisenversorgungssystems stellt für die meisten Anbieter im Bereich der stationären Altenhilfe einen zentralen Punkt ihres Versorgungskonzepts dar. Das Angebot einer eigenen Küche, die den Bewohnern täglich mehrere Menüs anbietet, ist in der Akquise von Bewohnern wahrscheinlich von Bedeutung. Andererseits kann im Bereich der stationären Altenhilfe derzeit der Beginn eines Paradigmenwechsels beobachtet werden, der sich widerspiegelt in einer Hinorientierung zu kleinzelligen Einheiten mit autarken Strukturen, auch im Bereich der Speisenversorgung. Diese Entwicklung zu kleinen, überschaubaren Einheiten mit ihrer Fokussierung auf erlebte Alltagsstrukturen der Bewohner findet ihren Nie-

derschlag in der Aufgabe von zentralen Produktionsformen, aus denen sich, wie oben aufgezeigt, nicht unmittelbar ein geringerer Flächenverbrauch ableiten lässt, jedoch ein geringerer Verbrauch an hoch installierter und in der Investition teurer Fläche. Somit bietet auf der Kostenseite eine dezentrale Eigenproduktion der Speisen die Möglichkeit, höhere Investitionskosten bei der Realisierung eines größeren Einzelzimmeranteils anteilig aufzufangen.

Einsparungen in den Flächen sind auch bei einer Fremdproduktion von Speisen mit dezentraler Regeneration möglich. Allerdings kann insbesondere für potentielle Bewohner und deren Angehörige ein Speisensversorgungskonzept durch einen externen Dienstleister abschreckend wirken. Dennoch sei darauf verwiesen, dass im Rahmen moderner Produktionsverfahren wie zum Beispiel Cook & Chill⁶ durch Fremdversorger qualitativ hochwertige Produkte angeboten werden, die vom Konsumenten angenommen und auch den Anforderungen des HACCP-Verfahrens⁷ gerecht werden. Die dezentrale Regenerationsform ermöglicht den einzelnen Einheiten eine zeitlich von den Abläufen einer zentralen Küche unabhängige Tagesgestaltung und vermeidet darüber hinaus die hinlänglich bekannten Probleme insbesondere bei der Verteilung von warmen Speisen. Durch die Regeneration der Speisen in den Wohngruppen wird ferner die Präsenz von Personal in den dezentralen Wohnbereichsküchen gefördert und der Bewohner erfährt wenigstens in Ansätzen Küchenaktivitäten, auch wenn natürlich einschränkend darauf verwiesen werden muss, dass dies nicht den Ansprüchen eines prototypischen Hausgemeinschaftsprinzips gerecht wird, zumal sich mit Cook & Chill bei dieser Versorgungsform ein Produktionsverfahren anbietet, welches kaum im Einklang mit der biographischen Struktur der derzeitigen Bewohnergeneration steht.

Je nach Entscheidung des Trägers einer Einrichtung besteht in Abhängigkeit der gewählten Speisenproduktionsform ein unterschiedlich hohes Einsparpotenzial im Vergleich zu einer klassischen Konzeption mit zentraler Speisensversorgung. Die Wahl für ein Versorgungssystem folgt jedoch nicht nur ökonomischen Interessen sondern kann nur vor dem Hintergrund des durch den Träger formulierten Gesamtkonzepts verstanden werden.

4.3.2 Wäscheversorgung

Bei der Wäscheversorgung stellt über beide untersuchten Gruppen die Fremdversorgung mit Wäsche die häufigste Organisationsform dar. Die in Eigenleistung betriebene Wäscherei stellt eher die Ausnahme dar. Angetroffen werden in der Praxis ferner noch Mischformen, bei der einzelne Wäscheportionen, wie zum Beispiel die Flachwäsche, durch einen externen Dienstleister gewaschen werden und die übrigen Wäscheportionen im Haus gewaschen

⁶ Verfahren zur Speisenproduktion, bei dem Komponenten vorgegart, schockgeköhlt und unmittelbar vor dem Verzehr regeneriert werden

⁷ HACCP-„Hazard Analysis Critical Control Points“ – Hygienekonzept basierend auf einer Gefahrenanalyse und Kontrolle kritischer Punkte von der Lagerung bis zum Verzehr von Speisen

werden. Eine dezentrale Wäscheversorgung im Sinne des Hausgemeinschaftsprinzips mit der Intention, auch diese zentrale hauswirtschaftliche Tätigkeit in den unmittelbaren Bewohnerbereich zu integrieren, wurde in der Stichprobe nicht angetroffen. Im Mittel werden zur Wäscheversorgung bei den geförderten Einrichtungen 47 m² genutzt, bei den frei finanzierten sind es 24 m². Dabei zeigt sich, dass die Einrichtungen mit einer eigenen Wäscherei einen deutlich höheren Flächenverbrauch für diese Funktion haben.

Im Regelfall kann bei der Wäscheversorgung von einer Fremdversorgung ausgegangen werden. Die sich daraus ableitenden Restflächen werden überwiegend als Wäscheaustauschbereich genutzt und erlauben keine wesentlichen Flächenreduktionen. Einsparpotenziale sind, wenn überhaupt, nur in Einzelfällen gegeben. Für Häuser mit einer eigenen Wäscherei gilt Ähnliches wie bei der Speisversorgung. Zwar stellt eine ausgelagerte Wäscheversorgung bezüglich des Flächenverbrauchs wahrscheinlich die ökonomischste Form der Wäscheversorgung dar, allerdings kann auch eine eigene Wäscherei vor dem Hintergrund der Gesamtkonzeption des Trägers sinnvoll sein.

4.3.3 Reinigungsdienst

Unabhängig von der Finanzierung der Häuser werden zentrale Flächen für den Reinigungsdienst in nur sehr geringen Umfang vorgehalten. Dabei ist ebenfalls nicht von Belang, ob es sich um einen eigenen Reinigungsdienst handelt, eine ausgegliederte Tochtergesellschaft in gleicher Trägerschaft oder eine Fremdreinigungsfirma. Im Mittel werden in den geförderten Häusern 8 m² an zentraler Fläche vorgehalten, in den frei finanzierten liegt der Median sogar bei 0 m². Einsparpotenziale sind entsprechend der geringen Fläche ebenfalls nur im Einzelfall gegeben.

4.4 Technikräume

Die benötigten Flächen zur Haustechnik sind stark in Abhängigkeit der jeweils gewählten Konzeptionen in den unterschiedlichen haustechnischen Gewerken zu sehen. Hinzu können auch topographische Besonderheiten kommen, aus denen sich standortspezifische Anforderungen, zum Beispiel an die Lüftungstechnik, ableiten lassen. Eine allgemeingültige Bewertung der Haustechnikflächen erscheint vor diesem Hintergrund nicht möglich, zumal in diesem Bereich mehr als in jedem anderen nicht nur kurzfristige Strategien bei den Investitionskosten greifen, sondern vor allem auch über lange Zeitintervalle angelegte Überlegungen zu den Betriebskosten. Im Mittel werden in den geförderten Häusern ca. 1,7 m² je Bewohner für technische Bereiche genutzt, bei den frei finanzierten 1,1 m².

4.5 Personalbereiche

Die für zentrale Personalbereiche vorgehaltenen Flächen sind unabhängig von der Finanzierung vergleichbar. Bei den geförderten Einrichtungen sind es 0,9 m² je Bewohner, bei den frei finanzierten Häusern 0,7 m². Die Möglichkeit zur Reduktion dieser Flächen ist nur in sehr eingeschränktem Rahmen gegeben. Hinzu kommt, dass Personalbereiche, wie die Personalkleide, ohnehin durch die Arbeitsstättenrichtlinie stark reglementiert sind.

4.6 Zentrale Lagerflächen

An zentralen Lagerflächen, sowohl für die Bewohner als auch zur materialwirtschaftlichen Nutzung, werden im Mittel bei den geförderten Häusern 1,8 m² je Bewohner vorgehalten, bei den frei finanzierten Einrichtungen sind es 0,8 m². Zu dieser ausgeprägten Differenz zwischen den Häusern in Abhängigkeit der Finanzierung kommen noch erhebliche Schwankungen innerhalb der beiden Gruppen in der Stichprobe. So schwankt der Flächenwert je Bewohner bei den geförderten zwischen 0,4 m² und 3,8 m², bei den frei finanzierten Einrichtungen zeigt sich eine Spanne von 0 bis 2,1 m². Basierend auf diesem Ergebnis kann kein generelles Einsparpotenzial im Bereich der zentralen Lagerflächen nachgewiesen werden. Auch hier gilt, dass Flächenressourcen eher im Einzelfall gegeben sind.

4.7 Weitere zentrale Funktionen

4.7.1 Halle und Foyer

Bei den Eingangsbereichen liegt bei den geförderten Häusern ein höherer Flächenverbrauch vor als bei den frei finanzierten, allerdings ist auch hier – ähnlich wie bei den Lagerräumen - innerhalb der Stichproben kein einheitlicher Trend abzulesen. So schwankt der Flächenverbrauch bei den geförderten Häusern im Eingangsbereich zwischen 0 und 156 m², bei den frei finanzierten zwischen 0 und 145 m². Dabei gilt ebenfalls für beide untersuchten Gruppen, dass sich kein einheitlicher Trend in dem Sinn belegen lässt, dass größere Einrichtungen entsprechend größere Eingangsbereiche vorhalten. Dementsprechend gilt auch hier, dass Flächenressourcen eher im Einzelfall und weniger im Allgemeinen gegeben sind. Seitens des Kuratoriums Deutsche Altershilfe (KDA) werden insbesondere im Zusammenhang mit dem Hausgemeinschaftskonzept zu groß dimensionierte Eingangs- und Empfangsbereiche ohnehin in Frage gestellt. Dies bedeutet, dass auch die Gesamtkonzeption des Trägers neben architektonischen Belangen Einfluss auf die Gestaltung der Eingangsbereiche und damit auch deren Dimensionierung nehmen kann.

4.7.2 Therapie- und Mehrzweckräume

Die Heimmindestbauverordnung formulierte die Notwendigkeit von Räumen zur Bewegungstherapie und Gymnastik, ohne dabei eine Aussage über notwendige Flächen zu tätigen. Es wird dort darauf verwiesen, dass diese Funktionen ausgelagert werden können, sollten geeignete Gymnastik- und Therapieräume in zumutbarer Entfernung gelegen sein oder aber vorhandene Gemeinschaftsräume zu therapeutischen Zwecken zu nutzen.

Die erhobenen Daten spiegeln diese unterschiedlichen Konzeptionen wider. Sowohl bei den geförderten als auch bei den frei finanzierten Einrichtungen finden sich Häuser, die auf die Vorhaltung dieser Funktionen vollständig verzichten, als auch Häuser, die Flächen von über 150 m² für Therapie- oder Mehrzweckräume vorhalten. Bei der Bewertung dieser Raumvorhaltung muss ferner berücksichtigt werden, dass zahlreiche Therapieformen gar keine Leistung des SGB XI darstellen sondern Leistungen der Krankenversicherung sind und daher auch durch niedergelassene Therapeuten erbracht werden, die zur Leistungserbringung ihre Praxisräume nutzen oder aber die Leistungen unmittelbar im Bewohnerzimmer erbringen.

Bezogen auf die erhobenen Durchschnittshäuser lässt sich ein Potenzial bei diesen Räumen zur Reduktion von Flächen als auch von Kosten ableiten, ohne die Funktionen völlig aufgeben zu müssen. Diese sind insbesondere bei den geförderten Einrichtungen gegeben, die im Mittel ca. 100 m² für diese Funktionen bereitstellen. Die Reduktion dieser Flächen scheint zum einen vertretbar, da sich in zahlreichen Einrichtungen die Gemeinschaftsaktivitäten ohnehin auf die Wohnbereiche und Hausgemeinschaften konzentrieren und zum anderen auch festgehalten werden muss, dass selbst die größer dimensionierten Mehrzweckräume, die im Rahmen der Stichprobe erhoben wurden, kaum geeignet sind, bereichsübergreifend für alle Bewohner einer Einrichtung genügend Raum für Veranstaltungen zu bieten, die von der Gesamtheit der Bewohnerschaft wahrgenommen werden kann. Von daher kann in Abhängigkeit der Anforderungen vor Ort ein in der Fläche deutlich geminderter multifunktionell genutzter Raum ausreichend sein.

4.7.3 Cafeterien

In der hier untersuchten Stichprobe wird vom überwiegenden Teil der Häuser eine Cafeteria angeboten. Diese ist nicht nur zur Nutzung durch die Bewohner, sondern auch für die Vernetzung der Einrichtung in das Wohnquartier von Bedeutung. Die Fläche der Cafeterien war sowohl bei den geförderten als auch den frei finanzierten Einrichtungen im Mittel ca. 60 m² groß. Praxiserfahrungen zeigen, dass ein wirtschaftlicher Betrieb in dieser Größenordnung nur schwer möglich ist. Allerdings ist auch hier die Gesamtkonzeption der Häuser von Bedeutung. So können Möglichkeiten zum wirtschaftlichen Betrieb einer Cafeteria bei der Vor-

haltung einer eigenen zentralen Küche durchaus gegeben sein, da die erforderliche Infrastruktur zur Speisenzubereitung, zur Lagerung als zum Reinigen des Geschirrs ebenso wie die dafür notwendigen personellen Ressourcen bereits im Haus vorhanden sind. An diesem Beispiel zeigt sich die wechselseitige Abhängigkeit der einzelnen Funktionen ab, die, wie schon mehrmals betont, Einsparungen bei den Flächen, und damit verbunden auch bei den Baukosten, nur vor dem Hintergrund der jeweiligen Gesamtkonzeption erlauben.

Es stellt sich ferner die Frage, ob eine Cafeteria im Sinne eines Angehörigen- oder Nachbarschaftscafés überhaupt als Einrichtung des Hauses betrieben werden muss oder vielmehr als solitärer Baustein, der additiv zum Haus hinzukommt und dessen Finanzierung auch im investiven Bereich losgelöst von den Pflegeleistungen gesehen werden kann. Des Weiteren müssen Fragen des räumlichen Kontextes in diese Betrachtung einfließen. So kann es je nach Lage der Einrichtung auch möglich sein, bereits vorhandene Strukturen in unmittelbarer Nähe für ein Angehörigen- und Nachbarschaftscafé zu nutzen. Der Verzicht auf eine Cafeteria stellt mit Sicherheit nicht unter jeglichen räumlichen Gegebenheiten und unter sämtlichen konzeptionellen Bedingungen eine mögliche Flächenressource dar. In Abhängigkeit der Rahmenbedingungen lassen sich jedoch für die erhobenen Durchschnittshäuser sowohl Einsparpotenziale bei den Flächen als auch bei den Kosten ableiten.

4.7.4 Sonstige Räume

Die sonstigen Räume, wie zum Beispiel der Andachtsraum, stellen keine tatsächlichen Ressourcen zur Einsparung von Flächen und Kosten dar, da insbesondere bei Häusern in konfessioneller Trägerschaft ein Optimieren und Minimieren von diesen Flächen vor dem Hintergrund des Selbstverständnisses des jeweiligen Trägers kaum möglich ist. Letztendlich spiegeln die unterschiedlichen Flächenangebote für diese Funktionen die gewünschte Trägervielfalt wider und sie haben auch eine nicht zu unterschätzende Bedeutung bei der Entscheidung von Bewohnern und Angehörigen zu Gunsten eines konkreten Heimplatzes.

Lediglich beim Abschiedsraum kann hinterfragt werden, inwieweit dieser bei einem steigendem Anteil an Plätzen im Einzelzimmer überhaupt noch benötigt wird. Praxiserfahrungen zeigen, dass bei hohem Anteil von Plätzen im Einzelzimmer verstorbene Bewohner zunächst in ihrem Zimmer verbleiben und dort auch Angehörige und Freunde Abschied nehmen.

4.8 Zusammenfassung

In diesem Kapitel wurden die Funktionsstellen von Altenpflegeeinrichtungen entsprechend der erhobenen Daten aus der Stichprobe in Kapitel 3 dahingehend untersucht, ob Möglichkeiten zur Reduktion ihrer Flächen bestehen. Gleichzeitig wurden daraus möglicherweise entstehende Qualitätseinbußen diskutiert. Die so identifizierten Flächenpotenziale können dann bei einer Erhöhung des Einzelzimmeranteils in den Einrichtungen zur Kompensation des damit verbundenen ansteigenden Flächenverbrauchs herangezogen werden. Entsprechende Flächenpotenziale wurden u. a. im Bereich der Größe der Bäder in den Bewohnerzimmern, der Anzahl und der Größe der Pflegebäder, der Form der Speiserversorgung und dem Angebot von Flächen für Cafeterien, Mehrzweck- und Therapieräumen identifiziert. Im folgenden Kapitel werden damit Varianten des Raumprogramms der Durchschnittshäuser aufgestellt und die Auswirkungen dieser Veränderungen auf den Flächenbedarf sowie die Baukosten rechnerisch untersucht.

5. Katalog zukünftiger Handlungsoptionen zur flächen- und baukostenseitigen Kompensation eines auf 85% erhöhten Einzelzimmeranteils

In den folgenden Untersuchungen werden die aus den Betrachtungen in Kapitel 4 resultierenden Handlungsoptionen zur Kompensation der Erhöhung des Einzelzimmeranteils auf 85% in Form von Varianten, jeweils am Beispiel des geförderten sowie des frei finanzierten Durchschnittshauses, durch Modellrechnungen überprüft (ausführliche Berechnungen im Anhang). Dazu wird berechnet, wie sich der Flächenbedarf und die durch die kumulierten Kostengewichte repräsentierten Gesamtkosten des Gebäudes⁸ verändern. Dazu wird zunächst auf der Basis der Durchschnittshäuser eine zu erreichende Zielgröße definiert. Diese umfasst:

- einen Einzelzimmeranteil von rd. 85%,
- die Integration von einheitlich 8 barrierefreien Bewohnerzimmern inkl. Bad nach DIN 18025-1 pro Haus,
- die Standardisierung der Größe der Bäder in den Bewohnerzimmern auf 3,6m²,
- Erhalt der Anzahl der Pflegebäder, Standardisierung der Größe auf 16 m².

Mit diesen Maßnahmen ist in der Zielgröße gegenüber dem in der Stichprobe erhobenen Durchschnittshaus ein Zuwachs an Flächen und Baukosten verbunden. Um eine Flächen- bzw. Kostenneutralität zu erreichen wird deshalb in weiteren Modellrechnungen untersucht, wie sich Flächenbedarf und Baukosten verändern, wenn:

⁸ Kostengruppen 300-700 nach DIN 276

- in Variante 1 der Zielgröße die Pflegebäder auf eines reduziert werden,
- in Variante 2 der Zielgröße eine dezentrale Speiserversorgung erfolgt,
- in Variante 3 der Zielgröße eine Fremdproduktion der Speisen mit dezentraler Regeneration erfolgt,
- in Variante 4 der Zielgröße die Cafeteria entfällt,
- in Variante 5 der Zielgröße eine Reduktion der Mehrzweck- und Therapieräume auf 40 m² erfolgt,
- in Variante 6 der Zielgröße sämtliche Einzelzimmer nach DIN 18025-29 als Doppelappartements ausgebildet werden.

Da die in der Stichprobe in Kapitel 3 erhobenen Durchschnittswerte für die frei finanzierten und die mit staatlicher Förderung gebauten Altenpflegeeinrichtungen teilweise erheblich differieren, erfolgen die Berechnungen für das frei finanzierte und das geförderte Durchschnittshaus weiterhin getrennt. Die Generierung *eines* Durchschnittshauses ist aufgrund der beiden sehr unterschiedlichen Rahmenbedingungen nicht sinnvoll.

5.1 Variantenuntersuchung am Beispiel des geförderten Durchschnittshauses

Grundlage für die Variantenuntersuchungen im Abschnitt 5.1 ist das mit Förderung erbaute Durchschnittshaus, wie es als Ergebnis der Stichprobenuntersuchung im Abschnitt 3.2.2 auf Seite 20 dargestellt ist. Alle in den folgenden Berechnungen durchgeführten Veränderungen werden demzufolge bezüglich ihrer Auswirkungen auf den Flächenbedarf und die zu erwartenden Gesamtkosten für die Kostengruppen 300-700 (nach DIN 276) immer in Relation zum in der Stichprobe erhobenen Durchschnittshaus betrachtet. Die detaillierten Berechnungen sind im Anhang beigefügt. Dies gilt für sämtliche durchgeführten Variantenberechnungen, die im Folgenden im Endergebnis dargestellt werden und deren Herleitung im Anhang (S. 54 ff.) nachvollzogen werden kann.

5.1.1 Zielgröße des geförderten Durchschnittshauses

Veränderungsmaßnahmen gegenüber dem in der Stichprobe erhobenen Durchschnittshaus:

- Einzelzimmeranteil von rd. 85%
- Integration von 8 barrierefreien Bewohnerzimmern inkl. Bad nach DIN 18025-1
- Standardisierung der Größe der Bäder in den Bewohnerzimmern auf 3,6 m²
- Erhalt der Anzahl der Pflegebäder, Standardisierung der Größe auf 16 m²

Um eine zu erreichende Zielgröße zu definieren, werden im ersten Schritt im Raumprogramm des in der Stichprobe erhobenen Durchschnittshauses die angestrebten Verände-

⁹ Die Einzelzimmer nach DIN 18025-2 sind barrierefrei, aber nicht zur Nutzung durch Rollstuhlfahrer ausgebildet.

rungsmaßnahmen durchgeführt. Dazu wird der Einzelzimmeranteil auf ca. 85% erhöht. Die Anzahl der an die Zimmer angegliederten Bäder wird ebenfalls erhöht, sodass weiterhin jedes Bewohnerzimmer über ein eigenes Bad verfügt. Die Größe der Bäder wird auf eine einheitliche Größe von 3,6 m² standardisiert. Weiterhin werden acht der Einzelzimmer inkl. Bad barrierefrei nach DIN 18025-1 ausgebildet. Ebenfalls standardisiert werden die Größen der Pflegebäder, für die ein Wert von 16,0 m² angesetzt wird. Alle übrigen Räume des den Berechnungen zu Grunde liegenden Durchschnittshauses bleiben unverändert. Die durchgeführten Änderungen resultieren sowohl in einer Flächenmehrung (+0,7%) als auch in einer Erhöhung der kumulierten Kostengewichte (+1,2%) gegenüber dem Durchschnittshaus:

	Gesamtfläche in m ²	Kumulierte Kostengewichte
Durchschnittshaus	4938	5837,76
Zielgröße	4975	5907,03
Differenz in %	+ 0,7%	+ 1,2%

Um die Erhöhung des Einzelzimmeranteils auf 85% flächen- bzw. kostenneutral durchführen zu können, müssen noch weitere Maßnahmen im Raumprogramm vorgenommen werden, die als Varianten der Zielgröße bezeichnet werden. Diese Variantenberechnungen werden in den nächsten Abschnitten vorgenommen.

5.1.2 Variante 1 der Zielgröße (Reduktion Pflegebäder)

Veränderungsmaßnahmen gegenüber dem in der Stichprobe erhobenen Durchschnittshaus:

- Einzelzimmeranteil von rd. 85%
- Integration von 8 barrierefreien Bewohnerzimmern inkl. Bad nach DIN 18025-1
- Standardisierung der Größe der Bäder in den Bewohnerzimmern auf 3,6 m²
- Standardisierung der Größe der Pflegebäder auf 16 m²

und zusätzlich in Variante 1:

- Reduktion der Pflegebäder auf eines

In Variante 1 erfolgt im Raumprogramm der Zielgröße zusätzlich die Reduktion der in der Einrichtung vorgehaltenen Pflegebäder. Alle übrigen Parameter bleiben konstant. Allein durch diese Maßnahme kann sowohl der Zuwachs an Flächen als auch an Kosten, der in der Zielgröße durch den auf 85% erhöhten Einzelzimmeranteil entstanden ist (siehe 5.1.1), kompensiert werden. Hier, in Variante 1 der Zielgröße, ist sogar eine geringfügige Flächenminderung (-0,1%) und eine geringfügige Kostenreduktion (-0,2%) gegenüber dem Durchschnittshaus entstanden.

	Gesamtfläche in m ²	Kumulierte Kostengewichte
Durchschnittshaus	4938	5837,76
Variante 1 der Zielgröße	4932	5825,81
Differenz in %	- 0,1%	- 0,2%

5.1.3 Variante 2 der Zielgröße (Dezentrale Speisenversorgung)

Veränderungsmaßnahmen gegenüber dem in der Stichprobe erhobenen Durchschnittshaus:

- Einzelzimmeranteil von rd. 85%
- Integration von 8 barrierefreien Bewohnerzimmern inkl. Bad nach DIN 18025-1
- Standardisierung der Größe der Bäder in den Bewohnerzimmern auf 3,6 m²
- Erhalt der Anzahl der Pflegebäder, Standardisierung der Größe auf 16 m²

und zusätzlich in Variante 2:

- Wegfall der Flächen für eine zentrale Speisenversorgung
- Integration von Flächen für eine dezentrale Speisenversorgung

In Variante 2 der Zielgröße fallen die Flächen für eine zentrale Speisenversorgung weg und es werden stattdessen Flächen für eine dezentrale Produktion der Speisen gemäß eines Hausgemeinschaftskonzepts im Raumprogramm vorgesehen. Auch hier bleiben alle weiteren Parameter der Zielgröße des geförderten Durchschnittsheims (siehe 5.1.1) konstant. Die Änderungen der Variante 2 der Zielgröße wirken sich im Vergleich zum Durchschnittshaus flächenneutral aus (0%), auf der Kostenseite kann trotz erhöhter Einzelzimmerquote in eine geringe Minderung (-0,5%) festgestellt werden. Dies ist darin begründet, dass hier im Raumprogramm eine Verlagerung von hoch installierten zentralen Küchenflächen hin zu niederinstallierten Lager- und Aufenthaltsflächen in den Wohnbereichen erfolgt.

	Gesamtfläche in m ²	Kumulierte Kostengewichte
Durchschnittshaus	4938	5837,76
Variante 2 der Zielgröße	4940	5810,35
Differenz in %	0 %	- 0,5%

5.1.4 Variante 3 der Zielgröße (Fremdproduktion/ dezentrale Regeneration)

Veränderungsmaßnahmen gegenüber dem in der Stichprobe erhobenen Durchschnittshaus:

- Einzelzimmeranteil von rd. 85%
- Integration von 8 barrierefreien Bewohnerzimmern inkl. Bad nach DIN 18025-1
- Standardisierung der Größe der Bäder in den Bewohnerzimmern auf 3,6 m²
- Erhalt der Anzahl der Pflegebäder, Standardisierung der Größe auf 16 m²

und zusätzlich in Variante 3:

- Wegfall der Flächen für eine zentrale Speiseversorgung
- Integration von Flächen für die dezentraler Regeneration fremd produzierter Speisen

Ähnlich wie in Variante 2 entfallen auch in Variante 3 der Zielgröße die Flächen für eine zentrale Speiseversorgung und die dezentralen Küchenflächen werden erhöht. Da in Variante 3 fremd produzierte Speisen regeneriert werden, sind hier nur geringfügige Flächenmehrungen in den Wohnbereichen notwendig. Dementsprechend ist in Variante 3 der Zielgröße sowohl bei den Flächen als (-1,6%) auch bei den Kosten (-2,0%) trotz Erhöhung des Einzelzimmeranteils ein deutliches Einsparpotenzial in Relation zum Durchschnittshaus messbar.

	Gesamtfläche in m ²	Kumulierte Kostengewichte
Durchschnittshaus	4938	5837,76
Variante 3 der Zielgröße	4857	5721,71
Differenz in %	- 1,6%	- 2,0%

5.1.5 Variante 4 der Zielgröße (Wegfall Cafeteria)

Veränderungsmaßnahmen gegenüber dem in der Stichprobe erhobenen Durchschnittshaus:

- Einzelzimmeranteil von rd.85%
- Integration von 8 barrierefreien Bewohnerzimmern inkl. Bad nach DIN 18025-1
- Standardisierung der Größe der Bäder in den Bewohnerzimmern auf 3,6 m²
- Erhalt der Anzahl der Pflegebäder, Standardisierung der Größe auf 16 m²

und zusätzlich in Variante 4:

- Wegfall der Cafeteria

In dieser Variante werden die Auswirkungen des Entfallens der Cafeteria untersucht. Alle weiteren Parameter bleiben gleich und es wird demzufolge auch wieder von einer zentralen Speisenproduktion ausgegangen. Da die Cafeteriaflächen mit einem eher niedrigen Kostengewicht bewertet sind, wirkt sich diese Änderung stärker auf der Flächenseite (-1,0%) und weniger ausgeprägt auf der Kostenseite (-0,5%) aus. Dennoch können mit dieser Maßnahme in Variante 4 der Zielgröße des geförderten Durchschnittshauses die Auswirkungen einer Erhöhung des Einzelplatzanteils auf 85% aufgefangen werden.

	Gesamtfläche in m ²	Kumulierte Kostengewichte
Durchschnittshaus	4938	5837,76
Variante 4 der Zielgröße	4889	5810,78
Differenz in %	- 1,0%	- 0,5%

5.1.6 Variante 5 der Zielgröße (Reduktion Mehrzweck- und Therapieräume)

Veränderungsmaßnahmen gegenüber dem in der Stichprobe erhobenen Durchschnittshaus:

- Einzelzimmeranteil von rd. 85%
- Integration von 8 barrierefreien Bewohnerzimmern inkl. Bad nach DIN 18025-1
- Standardisierung der Größe der Bäder in den Bewohnerzimmern auf 3,6 m²
- Erhalt der Anzahl der Pflegebäder, Standardisierung der Größe auf 16 m²

und zusätzlich in Variante 5:

- Reduktion der Mehrzweck- und Therapieräume auf 40 m²

Diese Variante ist in ihren Auswirkungen mit Variante 4 vergleichbar. Die Reduktion der Flächen erfolgt hier zwar bei den Therapie- und Mehrzweckflächen und nicht bei den Cafeteriaflächen, führt aber zu ähnlichen Ergebnissen. Es wird in dieser Variante davon ausgegangen, dass die Therapie- und Mehrzweckflächen nicht vollständig entfallen, aber in ihrer Größe auf einen 40m² großen, multifunktional nutzbaren Raum reduziert werden können. Da auch dieser mit einem eher niedrigeren Kostengewicht bewertet ist, kann der gleiche Effekt wie in Variante 4 beobachtet werden: Die Auswirkungen auf die Fläche sind stärker (-0,6%) als auf die Kosten (-0,1%). Auch allein mit den Maßnahmen dieser Variante wäre ein auf 85% erhöhter Einzelplatzanteil bereits kompensierbar.

	Gesamtfläche in m ²	Kumulierte Kostengewichte
Durchschnittshaus	4938	5837,76
Variante 5 der Zielgröße	4908	5831,83
Differenz in %	- 0,6%	- 0,1%

5.1.7 Variante 6 der Zielgröße (Doppelappartements)

Veränderungsmaßnahmen gegenüber dem in der Stichprobe erhobenen Durchschnittshaus:

- Einzelzimmeranteil rd. 85%
- Integration von 8 barrierefreien Bewohnerzimmern inkl. Bad nach DIN 18025-1
- Standardisierung der Größe der Bäder in den Bewohnerzimmern auf 3,6 m²
- Erhalt der Anzahl der Pflegebäder, Standardisierung der Größe auf 16 m²

und zusätzlich in Variante 6:

- werden sämtliche Einzelzimmer nach DIN 18025-2 (mit Ausnahme der 8 Einzelzimmer für Rollstuhlfahrer) als Doppelappartements ausgebildet

Abschließend soll in Variante 6 der Zielgröße des geförderten Durchschnittshauses noch eine Doppelappartementstruktur der Einzelzimmer untersucht werden. Bei dieser Variante wird davon ausgegangen, dass sämtliche Einzelzimmer (mit Ausnahme der 8 Einzelzimmer für Rollstuhlfahrer entsprechend der DIN 18025-1) als Doppelappartement, d.h. zwei Be-

wohnerzimmer teilen sich ein Bad, ausgebildet werden. Aufgrund des damit einhergehenden Qualitätsverlusts bei einer fast flächendeckenden Doppelappartementstruktur muss diese Variante eher als theoretische Möglichkeit betrachtet werden. Realistischer scheint die Ausbildung von kleineren Zimmerkontingenten in dieser Struktur. Die folgende Berechnung wird zur Veranschaulichung der erheblichen Potenziale dieser Variante vorgenommen. Trotz des erheblichen Flächen- und Kostenzuwachses durch den erhöhten Einzelzimmeranteil können in dieser Variante die Gesamtfläche des Hauses um 2,7% und die Baukosten um 4,4% reduziert werden.

	Gesamtfläche in m ²	Kumulierte Kostengewichte
Durchschnittshaus	4938	5837,76
Variante 6 der Zielgröße	4807	5578,19
Differenz in %	- 2,7%	- 4,4%

5.1.8 Schlussbetrachtung gefördertes Durchschnittshaus

Sämtliche oben beschriebenen Varianten der Zielgröße mit ihrem Einzelzimmeranteil von 85% beinhalten auf der Kosten- als auch auf der Flächenseite das Potenzial, die Erhöhung des Einzelplatzanteils gegenüber dem in der Stichprobe erhobenen Durchschnittshaus zu kompensieren. In der nachfolgenden Tabelle werden die Ergebnisse der Variantenberechnungen für das geförderte Durchschnittshaus nochmals zusammengefasst.

Veränderungsmaßnahmen	Gesamtfläche in m ²	NGF in m ² / Bewohner	Flächendifferenz	Kostengewicht kumuliert	Kostendifferenz
Basis: gefördertes Durchschnittsheim	4938	54,87	0	5837,76	0
Zielgröße Erhöhung Einzelzimmeranteil Integration barrierefreier Zimmer Definition Standardgröße Bäder Definition Standardgr. Pflegebad	4975	55,27	+0,7%	5907,03	+1,2%
Variante 1 der Zielgröße Reduktion Anzahl Pflegebäder	4932	54,80	-0,1%	5825,81	-0,2%
Variante 2 der Zielgröße dezentrale Speisenproduktion	4940	54,89	0 %	5810,35	-0,5%
Variante 3 der Zielgröße Fremdproduktion, dezent. Regeneration	4857	53,97	-1,6%	5721,71	-2,0%
Variante 4 der Zielgröße Entfallen der Cafeteria	4889	54,33	-1,0%	5810,78	-0,5%
Variante 5 der Zielgröße Reduktion Mehrzweck- u. Therapiebereich	4908	54,53	-0,6%	5831,83	-0,1%
Variante 6 der Zielgröße Doppelappartements (2EZ, 1Bad)	4807	53,41	-2,7%	5578,19	-4,4%

Abbildung 10. Flächen- und kostenseitige Betrachtung von Veränderungsmaßnahmen an der Zielgröße einer Pflegeeinrichtung mit 85% Einzelzimmeranteil gegenüber dem in der Stichprobe erhobenen geförderten Durchschnittshaus.

Aus den für die Studie übergebenen Unterlagen zu den geförderten Häusern können Baukosten von exemplarisch ca. 85.000 Euro pro Bewohnerplatz überschlägig ermittelt werden, sodass das hier dargestellte Durchschnittshaus mit 90 Plätzen insgesamt ca. 7.650.000 Euro gekostet hätte. Für das Erreichen der dargestellten Zielgröße mit einem Einzelzimmeranteil von 85% wären demzufolge zusätzliche Baukosten in Höhe von ca. 92.000 Euro entstanden, die durch die vorgestellten Varianten 1-6 kompensiert werden können. Je nach gewählter Variante bzw. Variantenkombination könnten sogar noch Kostenreserven entstehen.

5.2 Variantenuntersuchung am Beispiel des frei finanzierten Durchschnittshauses

Grundlage für die Variantenuntersuchungen im Abschnitt 5.2 ist das ohne Förderung, frei finanziert erbaute Durchschnittshaus. Dieses ist im Abschnitt 3.2.2. auf Seite 22 ff. als Ergebnis der Stichprobenuntersuchungen dargestellt. Die im Folgenden definierte Zielgröße und die dazu untersuchten Varianten entsprechen exakt den bereits für die geförderten Häuser vorgenommenen Betrachtungen. Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangswerte in den frei finanzierten bzw. geförderten Durchschnittshäusern ergeben sich jedoch unterschiedliche Ergebnisse in den Berechnungen.

5.2.1 Zielgröße des frei finanzierten Durchschnittshauses

Veränderungsmaßnahmen gegenüber dem in der Stichprobe erhobenen Durchschnittshaus:

- Einzelzimmeranteil rd. 85%
- Integration von 8 barrierefreien Bewohnerzimmern inkl. Bad nach DIN 18025-1
- Standardisierung der Größe der Bäder in den Bewohnerzimmern auf 3,6 m²
- Erhalt der Anzahl der Pflegebäder, Standardisierung der Größe auf 16 m²

Auch für das frei finanzierte Durchschnittshaus ist zunächst eine zu erreichende Zielgröße zu definieren. Dazu werden im ersten Schritt im Raumprogramm des in der Stichprobe erhobenen Durchschnittshauses die zu erreichenden Veränderungsmaßnahmen durchgeführt. Dazu wird der Einzelzimmeranteil auf ca. 85% erhöht. Die Anzahl der an die Zimmer angegliederten Bäder wird ebenfalls erhöht und alle Bäder werden auf eine einheitliche Größe von 3,6 m² standardisiert. Weiterhin erhalten acht der Einzelzimmer inkl. Bad etwas mehr Fläche, damit diese barrierefrei nach DIN 18025-1 ausgebildet werden können. Ebenfalls standardisiert werden die Größen der Pflegebäder, für die ein Wert von 16,0 m² angesetzt wird. Alle übrigen Räume des den Berechnungen zu Grunde liegenden Durchschnittshauses bleiben unverändert.

Die durchgeführten Änderungen resultieren sowohl in einer Flächenmehrung (+1,7%) als auch in einer Erhöhung der kumulierten Kostengewichte (+2,2%) gegenüber dem frei finanzierten Durchschnittshaus.

	Gesamtfläche in m ²	Kumulierte Kostengewichte
Durchschnittshaus	4566	5490,29
Zielgröße	4643	5610,13
Differenz in %	+ 1,7%	+ 2,2%

Die Flächen- und Kostenmehrung der Zielgröße des frei finanzierten Hauses fällt bereits deutlich größer gegenüber dem Durchschnittshaus aus, als dies im geförderten Bereich der Fall ist (Flächenzuwachs von 0,7%, Kostensteigerung von 1,2%). Dies ist in den insgesamt größeren Flächen der mit Förderung gebauten Häuser begründet, wodurch mehr Handlungsspielraum entsteht. Die geförderten Einrichtungen weisen im Durchschnitt eine Nettogrundfläche (NGF) von 54,87m² je Bewohner auf, die frei finanzierten Häuser erreichen nur einen Wert von 43,90m².

In der folgenden Variantenbetrachtung wird nur auf die Ergebnisse der Berechnungen eingegangen, da die einzelnen Maßnahmen bereits ausführlich in Abschnitt 5.2 vorgestellt wurden und hier keine inhaltlichen oder methodischen Veränderungen vorgenommen werden.

5.2.2 Variante 1 der Zielgröße (Reduktion Pflegebäder)

Veränderungsmaßnahmen gegenüber dem in der Stichprobe erhobenen Durchschnittshaus:

- Einzelzimmeranteil von rd. 85%
- Integration von 8 barrierefreien Bewohnerzimmern inkl. Bad nach DIN 18025-1
- Standardisierung der Größe der Bäder in den Bewohnerzimmern auf 3,6 m²
- Standardisierung der Größe der Pflegebäder auf 16 m²

und zusätzlich in Variante 1:

- Reduktion der Pflegebäder auf eines

Während im geförderten Bereich bereits durch die Reduktion der Pflegebäder auf nur ein Bad der in der Zielgröße erhöhte Einzelzimmeranteil von 85% kompensiert werden konnte, ist dies im Bereich der frei finanzierten Häuser nur annähernd möglich. Aufgrund der hohen Kostengewichte der teuren Badflächen ist zwar eine Kostenreduktion von 0,1% gegenüber dem frei finanzierten Durchschnittshaus zu erreichen, flächenseitig weist es jedoch geringfügig höhere Werte (0,3%) auf.

	Gesamtfläche in m ²	Kumulierte Kostengewichte
Durchschnittshaus	4566	5490,29
Variante 1 der Zielgröße	4580	5485,78
Differenz in %	+0,3 %	- 0,1%

5.2.3 Variante 2 der Zielgröße (Dezentrale Speisenversorgung)

Veränderungsmaßnahmen gegenüber dem in der Stichprobe erhobenen Durchschnittshaus:

- Einzelzimmeranteil von rd. 85%
- Integration von 8 barrierefreien Bewohnerzimmern inkl. Bad nach DIN 18025-1
- Standardisierung der Größe der Bäder in den Bewohnerzimmern auf 3,6 m²
- Erhalt der Anzahl der Pflegebäder, Standardisierung der Größe auf 16 m²

und zusätzlich in Variante 2:

- Wegfall der Flächen für eine zentrale Speisenversorgung
- Integration von Flächen für eine dezentrale Speisenversorgung

Im frei finanzierten Bereich ist die Möglichkeit der vollständigen Kompensation des Einzelzimmeranteils von 85% in der Zielgröße ausschließlich durch den Wegfall der Flächen für eine zentrale Speisenversorgung und die Integration von Flächen für eine dezentrale Speiseherstellung gegeben. Hier wäre, einschließlich des erhöhten Einzelzimmeranteils, ein Flächenzuwachs von 2,7% und eine Baukostenerhöhung um 2,6% zu erwarten.

	Gesamtfläche in m ²	Kumulierte Kostengewichte
Durchschnittshaus	4566	5490,29
Variante 2 der Zielgröße	4687	5634,89
Differenz in %	+ 2,7 %	+2,6 %

5.2.4 Variante 3 der Zielgröße (Fremdproduktion/ dezentrale Regeneration)

Veränderungsmaßnahmen gegenüber dem in der Stichprobe erhobenen Durchschnittshaus:

- Einzelzimmeranteil von rd. 85%
- Integration von 8 barrierefreien Bewohnerzimmern inkl. Bad nach DIN 18025-1
- Standardisierung der Größe der Bäder in den Bewohnerzimmern auf 3,6 m²
- Erhalt der Anzahl der Pflegebäder, Standardisierung der Größe auf 16 m²

und zusätzlich in Variante 3:

- Wegfall der Flächen für eine zentrale Speiseversorgung
- Integration von Flächen für die dezentrale Regeneration fremd produzierter Speisen

Auch in Variante 3 der Zielgröße kann, im Gegensatz zum geförderten Bereich, der auf 85% erhöhte Einzelzimmeranteil in den frei finanzierten Häusern gegenüber dem erhobenen Durchschnittshaus nicht kompensiert werden. Die Flächenmehrung ist mit 0,7% aber bereits sehr gering und auch der Baukostenzuwachs würde nur 0,9% betragen.

	Gesamtfläche in m ²	Kumulierte Kostengewichte
Durchschnittshaus	4566	5490,29
Variante 3 der Zielgröße	4599	5541,03
Differenz in %	+ 0,7 %	+ 0,9 %

5.2.5 Variante 4 der Zielgröße (Wegfall Cafeteria)

Veränderungsmaßnahmen gegenüber dem in der Stichprobe erhobenen Durchschnittshaus:

- Einzelzimmeranteil von rd.85%
- Integration von 8 barrierefreien Bewohnerzimmern inkl. Bad nach DIN 18025-1
- Standardisierung der Größe der Bäder in den Bewohnerzimmern auf 3,6 m²
- Erhalt der Anzahl der Pflegebäder, Standardisierung der Größe auf 16 m²

und zusätzlich in Variante 4:

- Wegfall der Cafeteria

Ähnlich wie im geförderten Bereich besteht im Wegfallen der Cafeteria ein großes Potenzial: In dieser Variante kann der Flächenzuwachs durch den in der Zielgröße auf 85% erhöhten Einzelzimmeranteil aufgefangen werden, baukostenseitig besteht jedoch noch ein geringfügiger Zuwachs von 0,6%.

	Gesamtfläche in m ²	Kumulierte Kostengewichte
Durchschnittshaus	4566	5490,29
Variante 4 der Zielgröße	4564	5520,62
Differenz in %	0 %	0,6 %

5.2.6 Variante 5 der Zielgröße (Reduktion Mehrzweck- und Therapieräume)

Veränderungsmaßnahmen gegenüber dem in der Stichprobe erhobenen Durchschnittshaus:

- Einzelzimmeranteil von rd. 85%
- Integration von 8 barrierefreien Bewohnerzimmern inkl. Bad nach DIN 18025-1
- Standardisierung der Größe der Bäder in den Bewohnerzimmern auf 3,6 m²
- Erhalt der Anzahl der Pflegebäder, Standardisierung der Größe auf 16 m²

und zusätzlich in Variante 5:

- Reduktion der Mehrzweck- und Therapieräume auf 40 m²

Im frei finanzierten Bereich zeigt diese Variante keine so starken Auswirkungen wie im geförderten. Dies liegt darin begründet, dass die Mehrzweck- und Therapieflächen in den frei finanzierten Häusern bereits sehr stark reduziert sind und dort nur wenige Potenziale bestehen, den erhöhten Einzelzimmeranteil der Zielgröße zu kompensieren. Bei einer Reduktion der Mehrzweck- und Therapieflächen auf einen multifunktionalen Raum von 40 m² besteht in Variante 5 der Zielgröße immer noch ein Flächenzuwachs von 1,5% und eine Baukostenerhöhung von 2,0% gegenüber dem in der Stichprobe erhobenen frei finanzierten Durchschnittshaus.

	Gesamtfläche in m ²	Kumulierte Kostengewichte
Durchschnittshaus	4566	5490,29
Variante 5 der Zielgröße	4634	5599,69
Differenz in %	+ 1,5 %	+ 2,0 %

5.2.7 Variante 6 der Zielgröße (Doppelappartements)

Veränderungsmaßnahmen gegenüber dem in der Stichprobe erhobenen Durchschnittshaus:

- Einzelzimmeranteil rd. 85%
- Integration von 8 barrierefreien Bewohnerzimmern inkl. Bad nach DIN 18025-1
- Standardisierung der Größe der Bäder in den Bewohnerzimmern auf 3,6 m²
- Erhalt der Anzahl der Pflegebäder, Standardisierung der Größe auf 16 m²

und zusätzlich in Variante 6:

- werden sämtliche Einzelzimmer nach DIN 18025-2 (mit Ausnahme der 8 Einzelzimmer für Rollstuhlfahrer) als Doppelappartements ausgebildet

Die Ausbildung von allen Einzelzimmern als Doppelappartements, die sich ein Bad teilen (mit Ausnahme der acht Einzelzimmer für Rollstuhlfahrer), hat auch im frei finanzierten Bereich sehr starke Auswirkungen auf die Gesamtfläche (-2,6%) und die Baukosten (-4,8%) dieser Variante der Zielgröße.

	Gesamtfläche in m ²	Kumulierte Kostengewichte
Durchschnittshaus	4566	5490,29
Variante 6 der Zielgröße	4448	5226,70
Differenz in %	- 2,6%	- 4,8%

Auch hier soll auf den Qualitätsverlust bei einer fast flächendeckenden Doppelappartementstruktur hingewiesen werden, weshalb für den frei finanzierten Bereich in Punkt 5.2.8 noch eine weitere Untersuchung, die eine Variantenkombination der bisher vorgenommenen Maßnahmen darstellt, vorgenommen wird.

5.2.8 Variantenkombination der Zielgröße

Veränderungsmaßnahmen gegenüber dem in der Stichprobe erhobenen Durchschnittshaus:

- Einzelzimmeranteil rd. 85%
- Integration von 8 barrierefreien Bewohnerzimmern inkl. Bad nach DIN 18025-1
- Standardisierung der Größe der Bäder in den Bewohnerzimmern auf 3,6 m²
- Standardisierung der Größe der Pflegebäder auf 16 m²

und zusätzlich in der Variantenkombination:

- Reduktion der Pflegebäder auf zwei Stück
- Reduktion des Mehrzweck- und Therapiebereichs auf 40 m²
- Ausbildung von 10% der Einzelzimmer (10 Zimmer) nach DIN 18025-2 (nicht zur Nutzung durch Rollstuhlfahrer) als Doppelappartements

Die bisher betrachteten Varianten können auch nur zum Teil umgesetzt und miteinander kombiniert werden. In diesem Beispiel wird folgende Variantenkombination gewählt: 10% der Einzelzimmer werden als Doppelappartements, die sich ein Bad teilen, ausgebildet. Die Zahl der Pflegebäder wird aufgrund der so reduzierten Bäderzahl in den Bewohnerzimmern auf zwei Stück (statt auf nur eines, wie in Variante 1 dargestellt) reduziert und der Mehrzweck- und Therapiebereich wird auf 40m² verkleinert. Die Auswirkungen dieser Variante der Zielgröße frei finanzierter Häuser kann den auf rd. 85% erhöhten Einzelzimmeranteil sowohl flächenseitig (-1,0%) als auch baukostenseitig (-1,8%) kompensieren.

	Gesamtfläche in m ²	Kumulierte Kostengewichte
Durchschnittshaus	4566	5490,29
Variantenkombination der Zielgröße	4522	5391,14
Differenz in %	- 1,0 %	-1,8 %

5.2.9 Schlussbetrachtung frei finanziertes Durchschnittshaus

Im Bereich der frei finanzierten Häuser ist die Kompensation des Zuwachses an Flächen und Baukosten, der auf den auf 85% erhöhten Einzelzimmeranteil zurückzuführen ist, wesentlich schwieriger zu erreichen als im geförderten Bereich. Potenziale bestehen zwar in Veränderungen der Form der Speiserversorgung, dem Wegfallen der Cafeteria und der Ausbildung von Doppelappartements. Da diese Maßnahmen jedoch auch qualitative Einbußen mit sich bringen können, ist im Bereich der frei finanzierten Häuser eine Kombination der Veränderungsvarianten der Zielgröße sinnvoll. Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse der Musterrechnungen nochmals zusammen, ausführlich sind diese im Anhang dargestellt.

Veränderungsmaßnahmen	Gesamtfläche in m ²	NGF in m ² / Bewohner	Flächendifferenz	Kostengewicht kumuliert	Kostendifferenz
Basis: frei finanziertes Durchschnittsheim	4566	43,90	0	5490,29	0
Zielgröße Erhöhung Einzelzimmeranteil Integration barrierefreier Zimmer Definition Standardgröße Bäder Definition Standardgr. Pflegebad	4643	44,64	+1,7%	5610,13	+2,2%
Variante 1 der Zielgröße Reduktion Anzahl Pflegebäder	4580	44,03	+0,3 %	5485,78	-0,1%
Variante 2 der Zielgröße dezentrale Speiseherstellung	4687	45,06	+2,7%	5634,89	+2,6 %
Variante 3 der Zielgröße Fremdproduktion, dezent. Regeneration	4599	44,23	+0,7%	5541,03	+0,9%
Variante 4 der Zielgröße Entfallen der Cafeteria	4564	43,88	0 %	5520,62	+0,6%
Variante 5 der Zielgröße Reduktion Mehrzweck- u. Therapiebereich	4634	44,56	+1,5 %	5599,68	+2,0 %
Variante 6 der Zielgröße Doppelappartements (2EZ, 1Bad)	4448	42,77	-2,6%	5226,70	-4,8%
Variantenkombination der Zielgröße (z. T. Variante 1, 4, 5 und 6)	4522	43,48	-1,0%	5391,14	-1,8%

Abbildung 11. Flächen- und kostenseitige Betrachtung von Veränderungsmaßnahmen an der Zielgröße einer Pflegeeinrichtung mit 85% Einzelzimmeranteil gegenüber dem in der Stichprobe erhobenen frei finanzierten Durchschnittsheim.

5.3 Zusammenfassung

Aus den in diesem Kapitel vorgenommenen Modellrechnungen wird deutlich, dass es durchaus möglich ist, eine Erhöhung des Einzelzimmeranteils auf 85% bei Neubaumaßnahmen flächen- und kostenneutral gegenüber den derzeitigen baulichen Standards vorzunehmen. Es wurde sowohl für den geförderten als auch für den frei finanzierten Bereich auf Basis der erhobenen Durchschnittshäuser jeweils eine Zielgröße mit einem auf rd. 85% erhöhten Einzelzimmeranteil definiert, wodurch ein Zuwachs an Fläche und Baukosten bedingt ist. Es wurden dann Varianten zur weiteren Flächen- und Baukosteneinsparung vorgestellt und in Modellrechnungen überprüft. Die Möglichkeit zur Kompensation des Zuwachses an Flächen und Baukosten besteht, retrospektiv betrachtet, sowohl im geförderten als auch frei finanzierten Bereich. Die bisher vorgenommenen Veränderungsvarianten an der Zielgröße müssen nicht immer vollständig umgesetzt werden und können auch mit anderen Varianten kombiniert werden. An realen Beispielen wird dies insbesondere vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Konzeptionen der Träger bzw. Einrichtungen notwendig werden. Ferner basieren die hier ermittelten Flächen und Kostengewichte auf Überlegungen, die von konkreten Grundrisslösungen und Raumprogrammierungen getrennt zu sehen sind. Die ermittelten

Ergebnisse stellen einen Trend dar und es können, bezogen auf eine konkrete bauliche Lösung, abweichende Ergebnisse auftreten.

6. Schlussbetrachtung

In dieser Studie konnten mehrere Variablen identifiziert werden, anhand derer der unbestrittene Zuwachs an Fläche und baulichen Investitionskosten bei der Realisierung eines auf rd. 85% erhöhten Einzelzimmeranteils bei Neubauten der stationären Altenhilfe gegenüber den heutigen Standards kompensiert werden kann. Es wurden dazu in einer Stichprobe die durchschnittlichen Raumprogramme von Einrichtungen in Bayern, die mit staatlicher Förderung bzw. frei finanziert erbaut wurden, erhoben. Anhand der daraus generierten Durchschnittshäuser wurden Varianten zur Veränderung einzelner Raumgruppen dargestellt und hinsichtlich ihrer qualitativen Auswirkungen diskutiert.

Es konnte rückwirkend dargestellt werden, dass die Handlungsspielräume von Einrichtungen der stationären Altenhilfe in Bayern, die seit 2002 in Betrieb gegangen sind, bei Häusern, die einen Anspruch auf Förderung geltend machen konnten, größer waren, als bei Häusern, die frei finanziert wurden. Wie sich Träger von Einrichtungen verhalten, die bislang in den Genuss staatlicher Förderung gekommen sind und die nach Ausbleiben dieser Förderung unter geänderten Bedingungen Baumaßnahmen realisieren müssen, ist derzeit noch nicht absehbar. Aus diesem Grund wurden die Daten im Rahmen der Studie auch rückwirkend differenziert nach Art der Finanzierung ausgewertet, ohne den Anspruch der Generierung eines einheitlichen zukünftigen Durchschnittshauses.

Die in den Musterberechnungen ermittelten Effekte auf Flächen und Kosten können, umgesetzt auf eine konkrete Planung, auch zu abweichenden Ergebnissen führen und müssen stets vor dem Hintergrund längerfristig angelegter Überzeugungen der Träger, die in unterschiedlichen Konzeptionen münden können, überprüft werden. Nochmals sei darauf verwiesen, dass die zu Grunde gelegten Kostengewichte in ihrer Genauigkeit um bis zu 15% schwanken können und für Umbauten und Generalsanierungen keine Gültigkeit haben.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1. Durchschnittliche Anzahl der Pflegebedürftige je Pflegeheim nach Trägern. ...	10
Abbildung 2. Anzahl der verfügbaren Plätze in vollstationärer Pflege in Deutschland.....	11
Abbildung 3. Anzahl der verfügbaren Plätze in vollstationärer Pflege in den deutschen Bundesländern am Stichtag 15.12.2007	12
Abbildung 4. Anzahl der verfügbaren Plätze in vollstationärer Pflege in Bayern nach Jahr der Inbetriebnahme der Pflegeeinrichtung am Stichtag 15.12.2006	13
Abbildung 5. Regionale Verteilung der in der Stichprobe erfassten Einrichtungen.....	15
Abbildung 6. Durchschnittswerte (Arithmetisches Mittel und Median) des Raum- und Flächenangebots.....	18
Abbildung 7. Durchschnittshaus der geförderten Einrichtungen entsprechend der Stichprobe.	21
Abbildung 8. Durchschnittshaus der frei finanzierten Einrichtungen entsprechend der Stichprobe.	23
Abbildung 9. Flächenberechnung von Zimmerbausteinen.	25
Abbildung 10. Flächen- und kostenseitige Betrachtung von Veränderungsmaßnahmen an der Zielgröße einer Pflegeeinrichtung mit 85% Einzelzimmeranteil gegenüber dem in der Stichprobe erhobenen geförderten Durchschnittshaus.	42
Abbildung 11. Flächen- und kostenseitige Betrachtung von Veränderungsmaßnahmen an der Zielgröße einer Pflegeeinrichtung mit 85% Einzelzimmeranteil gegenüber dem in der Stichprobe erhobenen frei finanzierten Durchschnittshaus.....	49

Literaturverzeichnis

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (2007). Heime der Altenhilfe in Bayern. München

Bundesministerium für Gesundheit (BMG) (Hrsg.) (2000). Hausgemeinschaften. Die 4. Generation des Altenpflegeheimbaus. BMG-Modellprojekte. Köln: Kuratorium Deutsche Altershilfe

Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung (BMGS) (Hrsg.) (2004). Wohnküchen in Hausgemeinschaften. Speisenzubereitung - Hygiene - Sicherheit im Einklang mit dem Betreuungskonzept. BMGS-Modellprojekte, Band 18. Köln: Kuratorium Deutsche Altershilfe

Cakins, M.; Cassella, C. (2007) Exploring the Cost and Value of Private Versus Shared Bedrooms in Nursing Homes. *The Gerontologist*, 47 (2): 169-183

Hoffmann, M. (2005). Nur das Notwendige kann finanziert werden. *Altenheim*, 44 (9), 18-20

Kerschkamp, F. (2004). Nachhaltigkeit von Baumaßnahmen - die besondere Verbindung von Qualität und Kosten. Vortrag auf dem Fachkolloquium „Baumodelle der Altenhilfe und Behindertenhilfe“, Weimar. Verfügbar im Internet: www.baumodelle-bmfsfj.de/Fachkolloquium2004/Fachkolloquium2004.pdf. Zugriff 24.3.2009

König, H. (2005). Die sichere Refinanzierung im Auge behalten. *Altenheim*, 44 (9), 21-23

Künzel, A. (2005). Nicht das Einzelzimmer, sondern die Pflegeheimstruktur ist unwirtschaftlich. In: Kuratorium Deutsche Altershilfe (Hrsg.) (2005). *Das Einzelzimmer- Standard in der Altenhilfe?*. Reihe Architektur + Gerontologie, Heft 4, 8

Lang, F.R.; Engel, S.A.; Rupprecht, R.; Sonnenberg, M.; Szymanska, A. (2008). Das Einzelzimmer im Alten- und Pflegeheim. Bestandsaufnahme, Literaturüberblick und Feldstudie zu den Qualitätsstandards von Einzel- und Doppelzimmern in Alten- und Pflegeheimen in Deutschland und in Bayern. Universität Erlangen-Nürnberg, Institut für Psychogerontologie

Lang, F.R.; Rupprecht, R.; Engel, S.; Beyer, A.; Kraus, B.; Liebich, C. et al. (2009). Personelle Ausstattung und Versorgungsqualität in bayerischen Alten- und Pflegeheimen. Bestandsaufnahme, Literaturüberblick und Feldstudie zu den Auswirkungen unterschiedlicher Leitungsmodelle auf die Versorgungsqualität. Universität Erlangen-Nürnberg, Institut für Psychogerontologie

Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Sozialordnung (1996). Umsetzung der Pflegeversicherung in Baden-Württemberg, Förderung von Pflegeheimen nach dem Landespflegegesetz. Positionspapier zur Festlegung von Kostenrichtwerten, zur flächenbezogenen Förderung und zu den baulichen Qualitätsanforderungen in der stationären Pflege. Stuttgart

Oberste Bayerische Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (OBB) (Hrsg.) (2001). Barrierefreie Wohnungen. Leitfaden für Architekten, Fachingenieure und Bauherren. München, OBB

Raabe, H. (2004). Das Einzelzimmer - Standard in der stationären Pflege? Vermutete Einsparpotenziale bei Doppelzimmern entpuppen sich als vordergründig. Pro Alter (4), 59-66

Sächsisches Staatsministerium für Soziales, Gesundheit und Familie (SMS) (Hrsg.) (1998). Bewertungskriterien für Investitionen der stationären Altenpflege im Freistaat Sachsen. Dresden, SMS

Schaarschmidt, D. (2005). Kostengegenüberstellung Einzelzimmer/Doppelzimmer anhand realisierter Projekte. In: Kuratorium Deutsche Altershilfe (Hrsg.) (2005). Das Einzelzimmer-Standard in der Altenhilfe?. Reihe Architektur + Gerontologie, Heft 4, 28-33

Sowinski, C. (2005). Doppelzimmer aus Sicht der Pflege. In: Kuratorium Deutsche Altershilfe (Hrsg.) (2005). Das Einzelzimmer-Standard in der Altenhilfe?. Reihe Architektur + Gerontologie, Heft 4, 9-17

Statistisches Bundesamt (1999-2007). Pflegestatistik 1999, 2001, 2003, 2005 und 2007 - Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Verfügbar im Internet: www.destatis.de

Internetseiten:

<http://www.kliniken.de/pflegeheime/a-z/altenheim/index.htm> (mehrfacher Zugriff im Februar 2009)

Normen:

DIN 276 - Kosten im Bauwesen

DIN 277 - Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

Anhang: Modellrechnungen

Raumprogramm Durchschnittshaus geförderter Einrichtungen
Ausgangssituation
Gesamtplatzzahl 90
Plätze im Einzelzimmer 76%
Zimmeranteil mit eigenem Bad 100 %

	Anzahl	Fläche	Gesamtfläche	Kostengewicht	kumulierte Kostengew.
Individualbereich					
Einbettzimmer	68	19,2	1305,6	1	1305,60
Zweibettzimmer	11	27,1	298,1	1	298,10
Bad	79	4,3	339,7	2,033	690,61
Gesamtfläche Individualbereich			1943		
Fläche je Bewohner			21,59		
Gemeinschaftsbereich					
Küche	6	12	72	1,73	124,56
Wohn- und Aufenthaltsbereich			304	1,128	342,91
Gesamtfläche Gemeinschaftsbereich			376		
Fläche je Bewohner			4,18		
Funktionsräume					
Pflegebäder	3	18	54	2,033	109,78
Ausgussräume	6	6	36	2,033	73,19
Dienstraum Pflege	3	16	48	1,128	54,14
Reinheitsbereich	3	12	36	1,128	40,61
Lager / Abstellraum			100	1	100,00
Entsorgung	3	12	36	1	36,00
WC Personal	3	8	24	2,033	48,79
Putzraum	3	6	18	2,033	36,59
Gesamtfläche Funktionsräume			352		
Fläche je Bewohner			3,91		
Gesamtfläche Wohnbereich			2671		
Fläche je Bewohner			29,68		
Verwaltung					
Diensträume			92	1,128	103,78
WC			8	2,033	16,26
Gesamtfläche Verwaltung			100		
Fläche je Bewohner			1,11		
zentrale Hauswirtschaft					
Gesamtfläche Speiserversorgung			160	1,73	276,80
Gesamtfläche Wäscheversorgung			38	1,73	65,74
Gesamtfläche Reinigungsdienst			8	2,033	16,26
Gesamtfläche zentrale Hauswirtschaft			206		
Fläche je Bewohner			2,29		
zentrale Technik					
Hausmeister, Werkstatt			20	1,128	22,56
Müll			8	1,128	9,02
Technikräume			150		
Gesamtfläche zentrale Technik			178		
Fläche je Bewohner			1,98		
zentrale Personalbereiche					
Personalaufenthalt			12	1,128	13,54
mit Teeküche			6	1,73	10,38
Sanitärbereich			16	2,033	32,53
Personalumkleiden			56	1,128	63,17
Gesamtfläche zentrale Personalbereiche			90		
Fläche je Bewohner			1,00		
zentrale Lagerräume					
Gesamtfläche zentrale Lagerräume			168	1	168,00
Fläche je Bewohner			1,87		
Sonstige zentrale Funktionen					
Halle / Foyer			60	1,73	103,80
Therapie / Mehrzweckräume			90	1,128	101,52
Kapelle			40	1,128	45,12
Cafeteria			64	1,128	72,19
Aufbahrung			16	1,441	23,06
WC Anlage zentral			20	2,033	40,66
Gesamtfläche sonstige zentrale Funktionen			290		
Fläche je Bewohner			3,22		
Verkehrsfläche					
Gesamtverkehrsfläche			1234	1,128	1392,48
Fläche je Bewohner			13,72		
NGF gesamt			4938		
Fläche je Bewohner			54,87		
Gesamtkostengewicht					5837,76

Raumprogramm Durchschnittshaus geförderter Häuser, Erhöhung Einzelzimmeranteil

Zielgröße

Gesamtplatzzahl 90

Plätze im Einzelzimmer 86,7%

Zimmeranteil mit eigenem Bad 100 %

8 Einzelzimmer 18025/1

Erhöhung Einzelzimmeranteil

Integration barrierefreie Zimmer

Definition Standardgrößen Bäder

Definition Standardgrößen Pflegebad

	Anzahl	Fläche	Gesamtfläche	Kostengewicht	kumulierte Kostengew.
Individualbereich					
Einbettzimmer	78	19,2	1497,6	1	1497,60
Zweibettzimmer	6	27,1	162,6	1	162,60
Bad	76	4,3	326,8	2,033	664,38
Flächenreduktion	76	-0,7	-53,2	1	-53,20
Bad DIN 18025/1	8	5,4	43,2	2,033	87,83
Gesamtfläche Individualbereich			1977		
Fläche je Bewohner			21,97		
Gemeinschaftsbereich					
Küche	6	12	72	1,73	124,56
Wohn- und Aufenthaltsbereich			304	1,128	342,91
Gesamtfläche Gemeinschaftsbereich			376		
Fläche je Bewohner			4,18		
Funktionsräume					
Pflegebäder	3	18	54	2,033	109,78
Flächenreduktion	3	-2	-6	1	-6,00
Ausgussräume	6	6	36	2,033	73,19
Dienstraum Pflege	3	16	48	1,128	54,14
Reinheitsbereich	3	12	36	1,128	40,61
Lager / Abstellraum			100	1	100,00
Entsorgung	3	12	36	1	36,00
WC Personal	3	8	24	2,033	48,79
Putzraum	3	6	18	2,033	36,59
Gesamtfläche Funktionsräume			346		
Fläche je Bewohner			3,84		
Gesamtfläche Wohnbereich			2699		
Fläche je Bewohner			29,99		
Verwaltung					
Diensträume			92	1,128	103,78
WC			8	2,033	16,26
Gesamtfläche Verwaltung			100		
Fläche je Bewohner			1,11		
zentrale Hauswirtschaft					
Gesamtfläche Speiserversorgung			160	1,73	276,80
Gesamtfläche Wäscheversorgung			38	1,73	65,74
Gesamtfläche Reinigungsdienst			8	2,033	16,26
Gesamtfläche zentrale Hauswirtschaft			206		
Fläche je Bewohner			2,29		
zentrale Technik					
Hausmeister, Werkstatt			20	1,128	22,56
Müll			8	1,128	9,02
Technikräume			150		
Gesamtfläche zentrale Technik			178		
Fläche je Bewohner			1,98		
zentrale Personalbereiche					
Personalaufenthalt			12	1,128	13,54
mit Teeküche			6	1,73	10,38
Sanitärbereich			16	2,033	32,53
Personalumkleiden			56	1,128	63,17
Gesamtfläche zentrale Personalbereiche			90		
Fläche je Bewohner			1,00		
zentrale Lagerräume					
Gesamtfläche zentrale Lagerräume			168	1	168,00
Fläche je Bewohner			1,87		
Sonstige zentrale Funktionen					
Halle / Foyer			60	1,73	103,80
Therapie / Mehrzweckräume			90	1,128	101,52
Kapelle			40	1,128	45,12
Cafeteria			64	1,128	72,19
Aufbahrung			16	1,441	23,06
WC Anlage zentral			20	2,033	40,66
Gesamtfläche sonstige zentrale Funktionen			290		
Fläche je Bewohner			3,22		
Verkehrsfläche					
Gesamtverkehrsfläche			1244	1,128	1402,86
Fläche je Bewohner			13,82		
NGF gesamt			4975		
Fläche je Bewohner			55,27		
Gesamtkostengewicht					5907,03
Veränderung zum Durchschnittshaus			+ 0,7%		+ 1,2%

Raumprogramm Durchschnittshaus geförderter Häuser

Variante 1 der Zielgröße: Erhöhung Einzelzimmeranteil und Reduktion Pflegebäder

Gesamtplatzzahl 90

Plätze im Einzelzimmer 86,7%

Zimmeranteil mit eigenem Bad 100 %

8 Einzelzimmer 18025/1

Erhöhung Einzelzimmeranteil

Integration barrierefreie Zimmer

Definition Standardgrößen Bäder

Definition Standardgrößen Pflegebad

Reduktion Pflegebäder

	Anzahl	Fläche	Gesamtfläche	Kostengewicht	kumulierte Kostengew.
Individualbereich					
Einbettzimmer	78	19,2	1497,6	1	1497,60
Zweibettzimmer	6	27,1	162,6	1	162,60
Bad	76	4,3	326,8	2,033	664,38
Flächenreduktion	76	-0,7	-53,2	1	-53,20
Bad DIN 18025/1	8	5,4	43,2	2,033	87,83
Gesamtfläche Individualbereich			1977		
Fläche je Bewohner			21,97		
Gemeinschaftsbereich					
Küche	6	12	72	1,73	124,56
Wohn- und Aufenthaltsbereich			304	1,128	342,91
Gesamtfläche Gemeinschaftsbereich			376		
Fläche je Bewohner			4,18		
Funktionsräume					
Pflegebäder	1	18	18	2,033	36,59
Flächenreduktion	1	-2	-2	1	-2,00
Ausgussräume	6	6	36	2,033	73,19
Dienstraum Pflege	3	16	48	1,128	54,14
Reinheitsbereich	3	12	36	1,128	40,61
Lager / Abstellraum			100	1	100,00
Entsorgung	3	12	36	1	36,00
WC Personal	3	8	24	2,033	48,79
Putzraum	3	6	18	2,033	36,59
Gesamtfläche Funktionsräume			314		
Fläche je Bewohner			3,49		
Gesamtfläche Wohnbereich			2667		
Fläche je Bewohner			29,63		
Verwaltung					
Diensträume			92	1,128	103,78
WC			8	2,033	16,26
Gesamtfläche Verwaltung			100		
Fläche je Bewohner			1,11		
zentrale Hauswirtschaft					
Gesamtfläche Speiserversorgung			160	1,73	276,80
Gesamtfläche Wäscheversorgung			38	1,73	65,74
Gesamtfläche Reinigungsdienst			8	2,033	16,26
Gesamtfläche zentrale Hauswirtschaft			206		
Fläche je Bewohner			2,29		
zentrale Technik					
Hausmeister, Werkstatt			20	1,128	22,56
Müll			8	1,128	9,02
Technikräume			150		
Gesamtfläche zentrale Technik			178		
Fläche je Bewohner			1,98		
zentrale Personalbereiche					
Personalaufenthalt			12	1,128	13,54
mit Teeküche			6	1,73	10,38
Sanitärbereich			16	2,033	32,53
Personalumkleiden			56	1,128	63,17
Gesamtfläche zentrale Personalbereiche			90		
Fläche je Bewohner			1,00		
zentrale Lagerräume					
Gesamtfläche zentrale Lagerräume			168	1	168,00
Fläche je Bewohner			1,87		
Sonstige zentrale Funktionen					
Halle / Foyer			60	1,73	103,80
Therapie / Mehrzweckräume			90	1,128	101,52
Kapelle			40	1,128	45,12
Cafeteria			64	1,128	72,19
Aufbahrung			16	1,441	23,06
WC Anlage zentral			20	2,033	40,66
Gesamtfläche sonstige zentrale Funktionen			290		
Fläche je Bewohner			3,22		
Verkehrsfläche					
Gesamtverkehrsfläche			1233	1,128	1390,82
Fläche je Bewohner			13,70		
NGF gesamt			4932		
Fläche je Bewohner			54,80		
Gesamtkostengewicht					5825,81
Veränderung zum Durchschnittshaus			- 0,1%		- 0,2%

Raumprogramm Durchschnittshaus geförderter Häuser

Variante 2 der Zielgröße: Erhöhung Einzelzimmeranteil, dezentrale Speisenproduktion

Gesamtplatzzahl 90

Plätze im Einzelzimmer 86,7%

Zimmeranteil mit eigenem Bad 100 %

8 Einzelzimmer 18025/1

Erhöhung Einzelzimmeranteil
 Integration barrierefreie Zimmer
 Definition Standardgrößen Bäder
 Definition Standardgrößen Pflegebad
 Erhöhung dezentrale Küchenflächen mit Lager
 Erhöhung Wohn- und Aufenthaltsflächen
 Reduktion zentraler Flächen zur Speisenversorgung (ca 0,5 qm/Bewohner)

	Anzahl	Fläche	Gesamtfläche	Kostengewicht	kumulierte Kostengew.
Individualbereich					
Einbettzimmer	78	19,2	1497,6	1	1497,60
Zweibettzimmer	6	27,1	162,6	1	162,60
Bad	76	4,3	326,8	2,033	664,38
Flächenreduktion	76	-0,7	-53,2	1	-53,20
Bad DIN 18025/1	8	5,4	43,2	2,033	87,83
Gesamtfläche Individualbereich			1977		
Fläche je Bewohner			21,97		
Gemeinschaftsbereich					
Küche	6	16	96	1,73	166,08
Nebenraum Küche	6	6	36	1	36,00
Wohn- und Aufenthaltsbereich			330	1,128	372,24
Gesamtfläche Gemeinschaftsbereich			462		
Fläche je Bewohner			5,13		
Funktionsräume					
Pflegebäder	3	18	54	2,033	109,78
Flächenreduktion	3	-2	-6	1	-6,00
Aussussräume	6	6	36	2,033	73,19
Dienstraum Pflege	3	16	48	1,128	54,14
Reinheitsbereich	3	12	36	1,128	40,61
Lager / Abstellraum			100	1	100,00
Entsorgung	3	12	36	1	36,00
WC Personal	3	8	24	2,033	48,79
Putzraum	3	6	18	2,033	36,59
Gesamtfläche Funktionsräume			346		
Fläche je Bewohner			3,84		
Gesamtfläche Wohnbereich			2785		
Fläche je Bewohner			30,94		
Verwaltung					
Diensträume			92	1,128	103,78
WC			8	2,033	16,26
Gesamtfläche Verwaltung			100		
Fläche je Bewohner			1,11		
zentrale Hauswirtschaft					
Gesamtfläche Speisenversorgung			48	1,73	83,04
Gesamtfläche Wäscheversorgung			38	1,73	65,74
Gesamtfläche Reinigungsdienst			8	2,033	16,26
Gesamtfläche zentrale Hauswirtschaft			94		
Fläche je Bewohner			1,04		
zentrale Technik					
Hausmeister, Werkstatt			20	1,128	22,56
Müll			8	1,128	9,02
Technikräume			150		
Gesamtfläche zentrale Technik			178		
Fläche je Bewohner			1,98		
zentrale Personalbereiche					
Personalaufenthalt			12	1,128	13,54
mit Teeküche			6	1,73	10,38
Sanitärbereich			16	2,033	32,53
Personalumkleiden			56	1,128	63,17
Gesamtfläche zentrale Personalbereiche			90		
Fläche je Bewohner			1,00		
zentrale Lagerräume					
Gesamtfläche zentrale Lagerräume			168	1	168,00
Fläche je Bewohner			1,87		
Sonstige zentrale Funktionen					
Halle / Foyer			60	1,73	103,80
Therapie / Mehrzweckräume			90	1,128	101,52
Kapelle			40	1,128	45,12
Cafeteria			64	1,128	72,19
Aufbahrung			16	1,441	23,06
WC Anlage zentral			20	2,033	40,66
Gesamtfläche sonstige zentrale Funktionen			290		
Fläche je Bewohner			3,22		
Verkehrsfläche					
Gesamtverkehrsfläche			1235	1,128	1393,08
Fläche je Bewohner			13,72		
NGF gesamt			4940		
Fläche je Bewohner			54,89		
Gesamtkostengewicht					5810,35
Veränderung zum Durchschnittshaus			0,0 %		- 0,5%

Raumprogramm Durchschnittshaus geförderter Einrichtungen

Variante 3 der Zielgröße: Erhöhung Einzelzimmeranteil, Fremdproduktion der Speisen bei dezentraler Regeneration

Gesamtplatzzahl 90

Plätze im Einzelzimmer 86,7%

Zimmeranteil mit eigenem Bad 100 %

8 Einzelzimmer 18025/1

Erhöhung Einzelzimmeranteil

Integration barrierefreie Zimmer

Definition Standardgrößen Bäder

Definition Standardgrößen Pflegebad

Erhöhung dezentrale Küchenflächen

Reduktion zentrale Flächen zur Speiserversorgung (ca 0,5 qm/Bewohner)

	Anzahl	Fläche	Gesamtfläche	Kostengewicht	kumulierte Kostengew.
Individualbereich					
Einbettzimmer	78	19,2	1497,6	1	1497,60
Zweibettzimmer	6	27,1	162,6	1	162,60
Bad	76	4,3	326,8	2,033	664,38
Flächenreduktion	76	-0,7	-53,2	1	-53,20
Bad DIN 18025/1	8	5,4	43,2	2,033	87,83
Gesamtfläche Individualbereich			1977		
Fläche je Bewohner			21,97		
Gemeinschaftsbereich					
Küche	6	16	96	1,73	166,08
Wohn- und Aufenthaltsbereich			304	1,128	342,91
Gesamtfläche Gemeinschaftsbereich			400		
Fläche je Bewohner			4,44		
Funktionsräume					
Pflegebäder	3	18	54	2,033	109,78
Flächenreduktion	3	-2	-6	1	-6,00
Ausgussräume	6	6	36	2,033	73,19
Dienstraum Pflege	3	16	48	1,128	54,14
Reinheitsbereich	3	12	36	1,128	40,61
Lager / Abstellraum			100	1	100,00
Entsorgung	3	12	36	1	36,00
WC Personal	3	8	24	2,033	48,79
Putzraum	3	6	18	2,033	36,59
Gesamtfläche Funktionsräume			346		
Fläche je Bewohner			3,84		
Gesamtfläche Wohnbereich			2723		
Fläche je Bewohner			30,26		
Verwaltung					
Diensträume			92	1,128	103,78
WC			8	2,033	16,26
Gesamtfläche Verwaltung			100		
Fläche je Bewohner			1,11		
zentrale Hauswirtschaft					
Gesamtfläche Speiserversorgung			48	1,73	83,04
Gesamtfläche Wäscheversorgung			38	1,73	65,74
Gesamtfläche Reinigungsdienst			8	2,033	16,26
Gesamtfläche zentrale Hauswirtschaft			94		
Fläche je Bewohner			1,04		
zentrale Technik					
Hausmeister, Werkstatt			20	1,128	22,56
Müll			8	1,128	9,02
Technikräume			150		
Gesamtfläche zentrale Technik			178		
Fläche je Bewohner			1,98		
zentrale Personalbereiche					
Personalaufenthalt			12	1,128	13,54
mit Teeküche			6	1,73	10,38
Sanitärbereich			16	2,033	32,53
Personalumkleiden			56	1,128	63,17
Gesamtfläche zentrale Personalbereiche			90		
Fläche je Bewohner			1,00		
zentrale Lagerräume					
Gesamtfläche zentrale Lagerräume			168	1	168,00
Fläche je Bewohner			1,87		
Sonstige zentrale Funktionen					
Halle / Foyer			60	1,73	103,80
Therapie / Mehrzweckräume			90	1,128	101,52
Kapelle			40	1,128	45,12
Cafeteria			64	1,128	72,19
Aufbahrung			16	1,441	23,06
WC Anlage zentral			20	2,033	40,66
Gesamtfläche sonstige zentrale Funktionen			290		
Fläche je Bewohner			3,22		
Verkehrsfläche					
Gesamtverkehrsfläche			1214	1,128	1369,77
Fläche je Bewohner			13,49		
NGF gesamt			4857		
Fläche je Bewohner			53,97		
Gesamtkostengewicht					5721,71
Veränderung zum Durchschnittshaus			- 1,6%		- 2,0%

Raumprogramm Durchschnittshaus geförderter Einrichtung
 Variante 4 der Zielgröße: Erhöhung Einzelzimmeranteil, Entfallen der Cafeteria
 Gesamtplatzzahl 90
 Plätze im Einzelzimmer 86,7%
 Zimmeranteil mit eigenem Bad 100 %
 8 Einzelzimmer 18025/1

Erhöhung Einzelzimmeranteil
 Integration barrierefreie Zimmer
 Definition Standardgrößen Bäder
 Definition Standardgrößen Pflegebad
 Entfallen der Cafeteria

	Anzahl	Fläche	Gesamtfläche	Kostengewicht	kumulierte Kostengew.
Individualbereich					
Einbettzimmer	78	19,2	1497,6	1	1497,60
Zweibettzimmer	6	27,1	162,6	1	162,60
Bad DIN 18025/1	76	4,3	326,8	2,033	664,38
Flächenreduktion	76	-0,7	-53,2	1	-53,20
Bad DIN 18025/1	8	5,4	43,2	2,033	87,83
Gesamtfläche Individualbereich			1977		
Fläche je Bewohner			21,97		
Gemeinschaftsbereich					
Küche	6	12	72	1,73	124,56
Wohn- und Aufenthaltsbereich			304	1,128	342,91
Gesamtfläche Gemeinschaftsbereich			376		
Fläche je Bewohner			4,18		
Funktionsräume					
Pflegebäder	3	18	54	2,033	109,78
Flächenreduktion	3	-2	-6	1	-6,00
Ausgussräume	6	6	36	2,033	73,19
Dienstraum Pflege	3	16	48	1,128	54,14
Reinheitsbereich	3	12	36	1,128	40,61
Lager / Abstellraum			100	1	100,00
Entsorgung	3	12	36	1	36,00
WC Personal	3	8	24	2,033	48,79
Putzraum	3	6	18	2,033	36,59
Gesamtfläche Funktionsräume			346		
Fläche je Bewohner			3,84		
Gesamtfläche Wohnbereich			2699		
Fläche je Bewohner			29,99		
Verwaltung					
Diensträume			92	1,128	103,78
WC			8	2,033	16,26
Gesamtfläche Verwaltung			100		
Fläche je Bewohner			1,11		
zentrale Hauswirtschaft					
Gesamtfläche Speiserversorgung			160	1,73	276,80
Gesamtfläche Wäscheversorgung			38	1,73	65,74
Gesamtfläche Reinigungsdienst			8	2,033	16,26
Gesamtfläche zentrale Hauswirtschaft			206		
Fläche je Bewohner			2,29		
zentrale Technik					
Hausmeister, Werkstatt			20	1,128	22,56
Müll			8	1,128	9,02
Technikräume			150		
Gesamtfläche zentrale Technik			178		
Fläche je Bewohner			1,98		
zentrale Personalbereiche					
Personalaufenthalt			12	1,128	13,54
mit Teeküche			6	1,73	10,38
Sanitärbereich			16	2,033	32,53
Personalumkleiden			56	1,128	63,17
Gesamtfläche zentrale Personalbereiche			90		
Fläche je Bewohner			1,00		
zentrale Lagerräume					
Gesamtfläche zentrale Lagerräume			168	1	168,00
Fläche je Bewohner			1,87		
Sonstige zentrale Funktionen					
Halle / Foyer			60	1,73	103,80
Therapie / Mehrzweckräume			90	1,128	101,52
Kapelle			40	1,128	45,12
Cafeteria			0	1,128	0,00
Aufbahrung			16	1,441	23,06
WC Anlage zentral			20	2,033	40,66
Gesamtfläche sonstige zentrale Funktionen			226		
Fläche je Bewohner			2,51		
Verkehrsfläche					
Gesamtverkehrsfläche			1222	1,128	1378,79
Fläche je Bewohner			13,58		
NGF gesamt			4889		
Fläche je Bewohner			54,33		
Gesamtkostengewicht					5810,78
Veränderung zum Durchschnittshaus			- 1,0%		- 0,5%

Raumprogramm Durchschnittshaus geförderter Einrichtungen

Variante 5 der Zielgröße: Erhöhung Einzelzimmeranteil, Reduktion Mehrzweck- und Therapiebereich

Gesamtplatzzahl 90

Plätze im Einzelzimmer 86,7%

Zimmeranteil mit eigenem Bad 100 %

8 Einzelzimmer 18025/1

Erhöhung Einzelzimmeranteil

Integration barrierefreie Zimmer

Definition Standardgrößen Bäder

Definition Standardgrößen Pflegebad

Reduktion Mehrzweck/ Therapiebereich

	Anzahl	Fläche	Gesamtfläche	Kostengewicht	kumulierte Kostengew.
Individualbereich					
Einbettzimmer	78	19,2	1497,6	1	1497,60
Zweibettzimmer	6	27,1	162,6	1	162,60
Bad	76	4,3	326,8	2,033	664,38
Flächenreduktion	76	-0,7	-53,2	1	-53,20
Bad DIN 18025/1	8	5,4	43,2	2,033	87,83
Gesamtfläche Individualbereich			1977		
Fläche je Bewohner			21,97		
Gemeinschaftsbereich					
Küche	6	12	72	1,73	124,56
Wohn- und Aufenthaltsbereich			304	1,128	342,91
Gesamtfläche Gemeinschaftsbereich			376		
Fläche je Bewohner			4,18		
Funktionsräume					
Pflegebäder	3	18	54	2,033	109,78
Flächenreduktion	3	-2	-6	1	-6,00
Ausgussräume	6	6	36	2,033	73,19
Dienstraum Pflege	3	16	48	1,128	54,14
Reinheitsbereich	3	12	36	1,128	40,61
Lager / Abstellraum			100	1	100,00
Entsorgung	3	12	36	1	36,00
WC Personal	3	8	24	2,033	48,79
Putzraum	3	6	18	2,033	36,59
Gesamtfläche Funktionsräume			346		
Fläche je Bewohner			3,84		
Gesamtfläche Wohnbereich			2699		
Fläche je Bewohner			29,99		
Verwaltung					
Diensträume			92	1,128	103,78
WC			8	2,033	16,26
Gesamtfläche Verwaltung			100		
Fläche je Bewohner			1,11		
zentrale Hauswirtschaft					
Gesamtfläche Speiserversorgung			160	1,73	276,80
Gesamtfläche Wäscheversorgung			38	1,73	65,74
Gesamtfläche Reinigungsdienst			8	2,033	16,26
Gesamtfläche zentrale Hauswirtschaft			206		
Fläche je Bewohner			2,29		
zentrale Technik					
Hausmeister, Werkstatt			20	1,128	22,56
Müll			8	1,128	9,02
Technikräume			150		
Gesamtfläche zentrale Technik			178		
Fläche je Bewohner			1,98		
zentrale Personalbereiche					
Personalaufenthalt			12	1,128	13,54
mit Teeküche			6	1,73	10,38
Sanitärbereich			16	2,033	32,53
Personalumkleiden			56	1,128	63,17
Gesamtfläche zentrale Personalbereiche			90		
Fläche je Bewohner			1,00		
zentrale Lagerräume					
Gesamtfläche zentrale Lagerräume			168	1	168,00
Fläche je Bewohner			1,87		
Sonstige zentrale Funktionen					
Halle / Foyer			60	1,73	103,80
Therapie / Mehrzweckräume			40	1,128	45,12
Kapelle			40	1,128	45,12
Cafeteria			64	1,128	72,19
Aufbahrung			16	1,441	23,06
WC Anlage zentral			20	2,033	40,66
Gesamtfläche sonstige zentrale Funktionen			240		
Fläche je Bewohner			2,67		
Verkehrsfläche					
Gesamtverkehrsfläche			1227	1,128	1384,06
Fläche je Bewohner			13,63		
NGF gesamt			4908		
Fläche je Bewohner			54,53		
Gesamtkostengewicht					5831,83
Veränderung zum Durchschnittshaus			- 0,6%		- 0,1%

Raumprogramm Durchschnittshaus geförderter Einrichtungen,

Variante 6 der Zielgröße: Erhöhung Einzelzimmeranteil, Doppelappartements für Einzelzimmer (Ausnahme EZ DIN 18025/1)

Gesamtplatzzahl 90

Plätze im Einzelzimmer 86,7%

8 Einzelzimmer 18025/1

Erhöhung Einzelzimmeranteil

Integration barrierefreie Zimmer

Definition Standardgrößen Bäder

Definition Standardgrößen Pflegebad

Doppelappartements für alle EZ nach DIN 18025-2

	Anzahl	Fläche	Gesamtfläche	Kostengewicht	kumulierte Kostengew.
Individualbereich					
Einbettzimmer	78	19,2	1498	1	1497,60
Zweibettzimmer	6	27,1	163	1	162,60
Bad	41	4,3	176	2,033	358,42
Flächenreduktion	41	-0,7	-29	1	-28,70
Bad DIN 18025/1	8	5,4	43	2,033	87,83
Gesamtfläche Individualbereich			1851		
Fläche je Bewohner			20,57		
Gemeinschaftsbereich					
Küche	6	12	72	1,73	124,56
Wohn- und Aufenthaltsbereich			304	1,128	342,91
Gesamtfläche Gemeinschaftsbereich			376		
Fläche je Bewohner			4,18		
Funktionsräume					
Pflegebäder	3	18	54	2,033	109,78
Flächenreduktion	3	-2	-6	1	-6,00
Ausgussräume	6	6	36	2,033	73,19
Dienstraum Pflege	3	16	48	1,128	54,14
Reinheitsbereich	3	12	36	1,128	40,61
Lager / Abstellraum			100	1	100,00
Entsorgung	3	12	36	1	36,00
WC Personal	3	8	24	2,033	48,79
Putzraum	3	6	18	2,033	36,59
Gesamtfläche Funktionsräume			346		
Fläche je Bewohner			3,84		
Gesamtfläche Wohnbereich			2573		
Fläche je Bewohner			28,59		
Verwaltung					
Diensträume			92	1,128	103,78
WC			8	2,033	16,26
Gesamtfläche Verwaltung			100		
Fläche je Bewohner			1,11		
zentrale Hauswirtschaft					
Gesamtfläche Speiserversorgung			160	1,73	276,80
Gesamtfläche Wäscheversorgung			38	1,73	65,74
Gesamtfläche Reinigungsdienst			8	2,033	16,26
Gesamtfläche zentrale Hauswirtschaft			206		
Fläche je Bewohner			2,29		
zentrale Technik					
Hausmeister, Werkstatt			20	1,128	22,56
Müll			8	1,128	9,02
Technikräume			150		
Gesamtfläche zentrale Technik			178		
Fläche je Bewohner			1,98		
zentrale Personalbereiche					
Personalaufenthalt			12	1,128	13,54
mit Teeküche			6	1,73	10,38
Sanitärbereich			16	2,033	32,53
Personalumkleiden			56	1,128	63,17
Gesamtfläche zentrale Personalbereiche			90		
Fläche je Bewohner			1,00		
zentrale Lagerräume					
Gesamtfläche zentrale Lagerräume			168	1	168,00
Fläche je Bewohner			1,87		
Sonstige zentrale Funktionen					
Halle / Foyer			60	1,73	103,80
Therapie / Mehrzweckräume			90	1,128	101,52
Kapelle			40	1,128	45,12
Cafeteria			64	1,128	72,19
Aufbahrung			16	1,441	23,06
WC Anlage zentral			20	2,033	40,66
Gesamtfläche sonstige zentrale Funktionen			290		
Fläche je Bewohner			3,22		
Verkehrsfläche					
Gesamtverkehrsfläche			1202	1,128	1355,48
Fläche je Bewohner			13,35		
NGF gesamt			4807		
Fläche je Bewohner			53,41		
Gesamtkostengewicht					5578,19
Veränderung zum Durchschnittshaus			- 2,7%		-4,4%

Raumprogramm Durchschnittshaus frei finanzierter Einrichtungen
Ausgangssituation
Gesamtplatzzahl 104
Plätze im Einzelzimmer 73%
Zimmeranteil mit eigenem Bad 100 %
keine Zimmer nach DIN 18025-1

	Anzahl	Fläche	Gesamtfläche	Kostengewicht	kumulierte Kostengew.
Individualbereich					
Einbettzimmer	76	17,2	1307,2	1	1307,20
Zweibettzimmer	14	23	322,0	1	322,00
Bad	90	4,3	387,0	2,033	786,77
Gesamtfläche Individualbereich			2016		
Fläche je Bewohner			19,39		
Gemeinschaftsbereich					
Küche	3	12	36	1,73	62,28
Wohn- und Aufenthaltsbereich	6	45	270	1,128	304,56
Gesamtfläche Gemeinschaftsbereich			306		
Fläche je Bewohner			2,94		
Funktionsräume					
Pflegebäder	4	19	76	2,033	154,51
Ausgussräume	6	6	36	2,033	73,19
Dienstraum Pflege	3	16	48	1,128	54,14
Reinheitsbereich	3	12	36	1,128	40,61
Lager / Abstellraum	3	18	54	1	54,00
Entsorgung	3	12	36	1	36,00
WC Personal	3	8	24	2,033	48,79
Putzraum	3	6	18	2,033	36,59
Gesamtfläche Funktionsräume			328		
Fläche je Bewohner			3,15		
Gesamtfläche Wohnbereich			2650		
Fläche je Bewohner			25,48		
Verwaltung					
Diensträume			65	1,128	73,32
WC			8	2,033	16,26
Gesamtfläche Verwaltung			73		
Fläche je Bewohner			0,70		
zentrale Hauswirtschaft					
Gesamtfläche Speiserversorgung			145	1,73	250,85
Gesamtfläche Wäscheversorgung			32	1,73	55,36
Gesamtfläche Reinigungsdienst			8	2,033	16,26
Gesamtfläche zentrale Hauswirtschaft			185		
Fläche je Bewohner			1,78		
zentrale Technik					
Hausmeister, Werkstatt			20	1,128	22,56
Müll			10	1,128	11,28
Technikräume			110		
Gesamtfläche zentrale Technik			140		
Fläche je Bewohner			1,35		
zentrale Personalbereiche					
Personalaufenthalt			16	1,128	18,05
mit Teeküche			6	1,73	10,38
Sanitärbereich			16	2,033	32,53
Personalumkleiden			36	1,128	40,61
Gesamtfläche zentrale Personalbereiche			74		
Fläche je Bewohner			0,71		
zentrale Lagerräume					
Gesamtfläche zentrale Lagerräume			95	1	95,00
Fläche je Bewohner			0,91		
Sonstige zentrale Funktionen					
Halle / Foyer			45	1,73	77,85
Therapie / Mehrzweckräume			56	1,128	63,17
Kapelle			24	1,128	27,07
Cafeteria			60	1,128	67,68
Aufbahrung			14	1,441	20,17
Sonstige Räume			20	1,128	22,56
WC Anlage zentral			16	2,033	32,53
Gesamtfläche sonstige zentrale Funktionen			235		
Fläche je Bewohner			2,26		
Verkehrsfläche					
Gesamtverkehrsfläche			1113,61	1,128	1256,16
Fläche je Bewohner			10,71		
NGF gesamt			4566		
Fläche je Bewohner			43,90		
Gesamtkostengewicht					5490,29

Raumprogramm Durchschnittshaus frei finanzierter Einrichtungen, Erhöhung Einzelzimmeranteil, Standardisierung Bäder

Zielgröße

Gesamtplatzzahl

104

Plätze im Einzelzimmer 86,5%

Zimmeranteil mit eigenem Bad 100 %

8 Einzelzimmer 18025/1

Erhöhung Einzelzimmeranteil

Integration barrierefreie Zimmer

Definition Standardgrößen Bäder

Definition Standardgrößen Pflegebad

	Anzahl	Fläche	Gesamtfläche	Kostengewicht	kumulierte Kostengew.
Individualbereich					
Einbettzimmer	90	17,2	1548,0	1	1548,00
Zweibettzimmer	7	23	161,0	1	161,00
Flächenzuschlag für EZ DIN 18025/1			14,0	1	14,00
Bad	89	4,3	382,7	2,033	778,03
Flächenreduktion	89	-0,7	-62,3	1	-62,30
Bad DIN 18025/1	8	5,4	43,2	2,033	87,83
Gesamtfläche Individualbereich			2087		
Fläche je Bewohner			20,06		
Gemeinschaftsbereich					
Küche	3	12	36	1,73	62,28
Wohn- und Aufenthaltsbereich	6	45	270	1,128	304,56
Gesamtfläche Gemeinschaftsbereich			306		
Fläche je Bewohner			2,94		
Funktionsräume					
Pflegebäder	4	19	76	2,033	154,51
Flächenreduktion	4	-3	-12	1	-12,00
Ausgussräume	6	6	36	2,033	73,19
Dienstraum Pflege	3	16	48	1,128	54,14
Reinheitsbereich	3	12	36	1,128	40,61
Lager / Abstellraum	3	18	54	1	54,00
Entsorgung	3	12	36	1	36,00
WC Personal	3	8	24	2,033	48,79
Putzraum	3	6	18	2,033	36,59
Gesamtfläche Funktionsräume			316		
Fläche je Bewohner			3,04		
Gesamtfläche Wohnbereich			2709		
Fläche je Bewohner			26,04		
Verwaltung					
Diensträume			65	1,128	73,32
WC			8	2,033	16,26
Gesamtfläche Verwaltung			73		
Fläche je Bewohner			0,70		
zentrale Hauswirtschaft					
Gesamtfläche Speiserversorgung			145	1,73	250,85
Gesamtfläche Wäscheversorgung			32	1,73	55,36
Gesamtfläche Reinigungsdienst			8	2,033	16,26
Gesamtfläche zentrale Hauswirtschaft			185		
Fläche je Bewohner			1,78		
zentrale Technik					
Hausmeister, Werkstatt			20	1,128	22,56
Müll			10	1,128	11,28
Technikräume			110		
Gesamtfläche zentrale Technik			140		
Fläche je Bewohner			1,35		
zentrale Personalbereiche					
Personalaufenthalt			16	1,128	18,05
mit Teeküche			6	1,73	10,38
Sanitärbereich			16	2,033	32,53
Personalumkleiden			36	1,128	40,61
Gesamtfläche zentrale Personalbereiche			74		
Fläche je Bewohner			0,71		
zentrale Lagerräume					
Gesamtfläche zentrale Lagerräume			95	1	95,00
Fläche je Bewohner			0,91		
Sonstige zentrale Funktionen					
Halle / Foyer			45	1,73	77,85
Therapie / Mehrzweckräume			56	1,128	63,17
Kapelle			24	1,128	27,07
Cafeteria			60	1,128	67,68
Aufbahrung			14	1,441	20,17
Sonstige Räume			20	1,128	22,56
WC Anlage zentral			16	2,033	32,53
Gesamtfläche sonstige zentrale Funktionen			235		
Fläche je Bewohner			2,26		
Verkehrsfläche					
Gesamtverkehrsfläche			1132,45	1,128	1277,41
Fläche je Bewohner			10,89		
NGF gesamt			4643		
Fläche je Bewohner			44,64		
Gesamtkostengewicht					5610,13
Veränderung zum Durchschnittshaus			+ 1,7%		+ 2,2%

Raumprogramm Durchschnittshaus frei finanzierter Einrichtungen
 Variante 1 der Zielgröße: Erhöhung Einzelzimmeranteil, Reduktion Pflegebäder
 Gesamtplatzzahl 104
 Plätze im Einzelzimmer 86,5%
 Zimmeranteil mit eigenem Bad 100 %
 8 Einzelzimmer 18025/1

Erhöhung Einzelzimmeranteil
 Integration barrierefreie Zimmer
 Definition Standardgrößen Bäder
 Definition Standardgrößen Pflegebad
 Reduktion Pflegebäder

	Anzahl	Fläche	Gesamtfläche	Kostengewicht	kumulierte Kostengew.
Individualbereich					
Einbettzimmer	90	17,2	1548,0	1	1548,00
Zweibettzimmer	7	23	161,0	1	161,00
Flächenzuschlag für EZ DIN 18025/1			14,0	1	14,00
Bad	89	4,3	382,7	2,033	778,03
Flächenreduktion	89	-0,7	-62,3	1	-62,30
Bad DIN 18025/1	8	5,4	43,2	2,033	87,83
Gesamtfläche Individualbereich			2087		
Fläche je Bewohner			20,06		
Gemeinschaftsbereich					
Küche	3	12	36	1,73	62,28
Wohn- und Aufenthaltsbereich	6	45	270	1,128	304,56
Gesamtfläche Gemeinschaftsbereich			306		
Fläche je Bewohner			2,94		
Funktionsräume					
Pflegebäder	1	19	19	2,033	38,63
Flächenreduktion	1	-3	-3	1	-3,00
Ausgussräume	6	6	36	2,033	73,19
Dienstraum Pflege	3	16	48	1,128	54,14
Reinheitsbereich	3	12	36	1,128	40,61
Lager / Abstellraum	3	18	54	1	54,00
Entsorgung	3	12	36	1	36,00
WC Personal	3	8	24	2,033	48,79
Putzraum	3	6	18	2,033	36,59
Gesamtfläche Funktionsräume			268		
Fläche je Bewohner			2,58		
Gesamtfläche Wohnbereich			2661		
Fläche je Bewohner			25,58		
Verwaltung					
Diensträume			65	1,128	73,32
WC			8	2,033	16,26
Gesamtfläche Verwaltung			73		
Fläche je Bewohner			0,70		
zentrale Hauswirtschaft					
Gesamtfläche Speiserversorgung			145	1,73	250,85
Gesamtfläche Wäscheversorgung			32	1,73	55,36
Gesamtfläche Reinigungsdienst			8	2,033	16,26
Gesamtfläche zentrale Hauswirtschaft			185		
Fläche je Bewohner			1,78		
zentrale Technik					
Hausmeister, Werkstatt			20	1,128	22,56
Müll			10	1,128	11,28
Technikräume			110		
Gesamtfläche zentrale Technik			140		
Fläche je Bewohner			1,35		
zentrale Personalbereiche					
Personalaufenthalt			16	1,128	18,05
mit Teeküche			6	1,73	10,38
Sanitärbereich			16	2,033	32,53
Personalumkleiden			36	1,128	40,61
Gesamtfläche zentrale Personalbereiche			74		
Fläche je Bewohner			0,71		
zentrale Lagerräume					
Gesamtfläche zentrale Lagerräume			95	1	95,00
Fläche je Bewohner			0,91		
Sonstige zentrale Funktionen					
Halle / Foyer			45	1,73	77,85
Therapie / Mehrzweckräume			56	1,128	63,17
Kapelle			24	1,128	27,07
Cafeteria			60	1,128	67,68
Aufbahrung			14	1,441	20,17
Sonstige Räume			20	1,128	22,56
WC Anlage zentral			16	2,033	32,53
Gesamtfläche sonstige zentrale Funktionen			235		
Fläche je Bewohner			2,26		
Verkehrsfläche					
Gesamtverkehrsfläche			1116,97	1,128	1259,94
Fläche je Bewohner			10,74		
NGF gesamt			4580		
Fläche je Bewohner			44,03		
Gesamtkostengewicht					5485,78
Veränderung zum Durchschnittshaus			+ 0,3%		- 0,1%

Raumprogramm Durchschnittshaus frei finanzierter Einrichtungen

Variante 2 der Zielgröße: Erhöhung Einzelzimmeranteil, dezentrale Speiseproduktion

Gesamtplatzzahl 104

Plätze im Einzelzimmer 86,5%

Zimmeranteil mit eigenem Bad 100 %

8 Einzelzimmer 18025/1

Erhöhung Einzelzimmeranteil

Integration barrierefreie Zimmer

Definition Standardgrößen Bäder

Definition Standardgrößen Pflegebad

Erhöhung dezentrale Küchenflächen mit Lager

Erhöhung Wohn- und Aufenthaltsflächen

Reduktion zentraler Flächen zur Speiserversorgung (ca 0,5 qm/Bewohner)

	Anzahl	Fläche	Gesamtfläche	Kostengewicht	kumulierte Kostengew.
Individualbereich					
Einbettzimmer	90	17,2	1548,0	1	1548,00
Zweibettzimmer	7	23	161,0	1	161,00
Flächenzuschlag für EZ DIN 18025/1			14,0	1	14,00
Bad	89	4,3	382,7	2,033	778,03
Flächenreduktion	89	-0,7	-62,3	1	-62,30
Bad DIN 18025/1	8	5,4	43,2	2,033	87,83
Gesamtfläche Individualbereich			2087		
Fläche je Bewohner			20,06		
Gemeinschaftsbereich					
Küche	6	16	96	1,73	166,08
Nebenraum Küche	6	6	36	1	36,00
Wohn- und Aufenthaltsbereich	6	50	300	1,128	338,40
Gesamtfläche Gemeinschaftsbereich			432		
Fläche je Bewohner			4,15		
Funktionsräume					
Pflegebäder	4	19	76	2,033	154,51
Flächenreduktion	4	-3	-12	1	-12,00
Ausgussräume	6	6	36	2,033	73,19
Dienstraum Pflege	3	16	48	1,128	54,14
Reinheitsbereich	3	12	36	1,128	40,61
Lager / Abstellraum	3	18	54	1	54,00
Entsorgung	3	12	36	1	36,00
WC Personal	3	8	24	2,033	48,79
Putzraum	3	6	18	2,033	36,59
Gesamtfläche Funktionsräume			316		
Fläche je Bewohner			3,04		
Gesamtfläche Wohnbereich			2835		
Fläche je Bewohner			27,26		
Verwaltung					
Diensträume			65	1,128	73,32
WC			8	2,033	16,26
Gesamtfläche Verwaltung			73		
Fläche je Bewohner			0,70		
zentrale Hauswirtschaft					
Gesamtfläche Speiserversorgung			52	1,73	89,96
Gesamtfläche Wäscheversorgung			32	1,73	55,36
Gesamtfläche Reinigungsdienst			8	2,033	16,26
Gesamtfläche zentrale Hauswirtschaft			92		
Fläche je Bewohner			0,88		
zentrale Technik					
Hausmeister, Werkstatt			20	1,128	22,56
Müll			10	1,128	11,28
Technikräume			110		
Gesamtfläche zentrale Technik			140		
Fläche je Bewohner			1,35		
zentrale Personalbereiche					
Personalaufenthalt			16	1,128	18,05
mit Teeküche			6	1,73	10,38
Sanitärbereich			16	2,033	32,53
Personalumkleiden			36	1,128	40,61
Gesamtfläche zentrale Personalbereiche			74		
Fläche je Bewohner			0,71		
zentrale Lagerräume					
Gesamtfläche zentrale Lagerräume			95	1	95,00
Fläche je Bewohner			0,91		
Sonstige zentrale Funktionen					
Halle / Foyer			45	1,73	77,85
Therapie / Mehrzweckräume			56	1,128	63,17
Kapelle			24	1,128	27,07
Cafeteria			60	1,128	67,68
Aufbahrung			14	1,441	20,17
Sonstige Räume			20	1,128	22,56
WC Anlage zentral			16	2,033	32,53
Gesamtfläche sonstige zentrale Funktionen			235		
Fläche je Bewohner			2,26		
Verkehrsfläche					
Gesamtverkehrsfläche			1143,10	1,128	1289,41
Fläche je Bewohner			10,99		
NGF gesamt			4687		
Fläche je Bewohner			45,06		
Gesamtkostengewicht					5634,89
Veränderung zum Durchschnittshaus			+ 2,7%		+ 2,6%

Raumprogramm Durchschnittshaus frei finanzierter Einrichtungen

Variante 3 der Zielgröße: Erhöhung Einzelzimmeranteil, Fremdproduktion der Speisen bei dezentraler Regeneration

Gesamtplatzzahl 104

Plätze im Einzelzimmer 86,5%

Zimmeranteil mit eigenem Bad 100 %

8 Einzelzimmer 18025/1

Erhöhung Einzelzimmeranteil
Integration barrierefreie Zimmer
Definition Standardgrößen Bäder
Definition Standardgrößen Pflegebad
Erhöhung dezentrale Küchenflächen
Reduktion zentrale Flächen zur Speisenversorgung (ca 0,5 qm/Bewohner)

	Anzahl	Fläche	Gesamtfläche	Kostengewicht	kumulierte Kostengew.
Individualbereich					
Einbettzimmer	90	17,2	1548,0	1	1548,00
Zweibettzimmer	7	23	161,0	1	161,00
Flächenzuschlag für EZ DIN 18025/1			14,0	1	14,00
Bad	89	4,3	382,7	2,033	778,03
Flächenreduktion	89	-0,7	-62,3	1	-62,30
Bad DIN 18025/1	8	5,4	43,2	2,033	87,83
Gesamtfläche Individualbereich			2087		
Fläche je Bewohner			20,06		
Gemeinschaftsbereich					
Küche	6	16	96	1,73	166,08
Wohn- und Aufenthaltsbereich	6	45	270	1,128	304,56
Gesamtfläche Gemeinschaftsbereich			366		
Fläche je Bewohner			3,52		
Funktionsräume					
Pflegebäder	4	19	76	2,033	154,51
Flächenreduktion	4	-3	-12	1	-12,00
Ausgussräume	6	6	36	2,033	73,19
Dienstraum Pflege	3	16	48	1,128	54,14
Reinheitsbereich	3	12	36	1,128	40,61
Lager / Abstellraum	3	18	54	1	54,00
Entsorgung	3	12	36	1	36,00
WC Personal	3	8	24	2,033	48,79
Putzraum	3	6	18	2,033	36,59
Gesamtfläche Funktionsräume			316		
Fläche je Bewohner			3,04		
Gesamtfläche Wohnbereich			2769		
Fläche je Bewohner			26,62		
Verwaltung					
Diensträume			65	1,128	73,32
WC			8	2,033	16,26
Gesamtfläche Verwaltung			73		
Fläche je Bewohner			0,70		
zentrale Hauswirtschaft					
Gesamtfläche Speisenversorgung			52	1,73	89,96
Gesamtfläche Wäscheversorgung			32	1,73	55,36
Gesamtfläche Reinigungsdienst			8	2,033	16,26
Gesamtfläche zentrale Hauswirtschaft			92		
Fläche je Bewohner			0,88		
zentrale Technik					
Hausmeister, Werkstatt			20	1,128	22,56
Müll			10	1,128	11,28
Technikräume			110		
Gesamtfläche zentrale Technik			140		
Fläche je Bewohner			1,35		
zentrale Personalbereiche					
Personalaufenthalt			16	1,128	18,05
mit Teeküche			6	1,73	10,38
Sanitärbereich			16	2,033	32,53
Personalumkleiden			36	1,128	40,61
Gesamtfläche zentrale Personalbereiche			74		
Fläche je Bewohner			0,71		
zentrale Lagerräume					
Gesamtfläche zentrale Lagerräume			95	1	95,00
Fläche je Bewohner			0,91		
Sonstige zentrale Funktionen					
Halle / Foyer			45	1,73	77,85
Therapie / Mehrzweckräume			56	1,128	63,17
Kapelle			24	1,128	27,07
Cafeteria			60	1,128	67,68
Aufbahrung			14	1,441	20,17
Sonstige Räume			20	1,128	22,56
WC Anlage zentral			16	2,033	32,53
Gesamtfläche sonstige zentrale Funktionen			235		
Fläche je Bewohner			2,26		
Verkehrsfläche					
Gesamtverkehrsfläche			1121,81	1,128	1265,40
Fläche je Bewohner			10,79		
NGF gesamt			4599		
Fläche je Bewohner			44,23		
Gesamtkostengewicht					5541,03
Veränderung zum Durchschnittshaus			+ 0,7%		+ 0,9%

Raumprogramm Durchschnittshaus frei finanzierter Einrichtungen
 Variante 4 der Zielgröße: Erhöhung Einzelzimmeranteil, Entfallen der Cafeteria
 Gesamtplatzzahl 104
 Plätze im Einzelzimmer 86,5%
 Zimmeranteil mit eigenem Bad 100 %
 8 Einzelzimmer 18025/1

Erhöhung Einzelzimmeranteil
 Integration barrierefreie Zimmer
 Definition Standardgrößen Bäder
 Definition Standardgrößen Pflegebad
 Entfallen der Cafeteria

	Anzahl	Fläche	Gesamtfläche	Kostengewicht	kumulierte Kostengew.
Individualbereich					
Einbettzimmer	90	17,2	1548,0	1	1548,00
Zweibettzimmer	7	23	161,0	1	161,00
Flächenzuschlag für EZ DIN 18025/1			14,0	1	14,00
Bad	89	4,3	382,7	2,033	778,03
Flächenreduktion	89	-0,7	-62,3	1	-62,30
Bad DIN 18025/1	8	5,4	43,2	2,033	87,83
Gesamtfläche Individualbereich			2087		
Fläche je Bewohner			20,06		
Gemeinschaftsbereich					
Küche	3	12	36	1,73	62,28
Wohn- und Aufenthaltsbereich	6	45	270	1,128	304,56
Gesamtfläche Gemeinschaftsbereich			306		
Fläche je Bewohner			2,94		
Funktionsräume					
Pflegebäder	4	19	76	2,033	154,51
Flächenreduktion	4	-3	-12	1	-12,00
Ausgussräume	6	6	36	2,033	73,19
Dienstraum Pflege	3	16	48	1,128	54,14
Reinheitsbereich	3	12	36	1,128	40,61
Lager / Abstellraum	3	18	54	1	54,00
Entsorgung	3	12	36	1	36,00
WC Personal	3	8	24	2,033	48,79
Putzraum	3	6	18	2,033	36,59
Gesamtfläche Funktionsräume			316		
Fläche je Bewohner			3,04		
Gesamtfläche Wohnbereich			2709		
Fläche je Bewohner			26,04		
Verwaltung					
Diensträume			65	1,128	73,32
WC			8	2,033	16,26
Gesamtfläche Verwaltung			73		
Fläche je Bewohner			0,70		
zentrale Hauswirtschaft					
Gesamtfläche Speiserversorgung			145	1,73	250,85
Gesamtfläche Wäscheversorgung			32	1,73	55,36
Gesamtfläche Reinigungsdienst			8	2,033	16,26
Gesamtfläche zentrale Hauswirtschaft			185		
Fläche je Bewohner			1,78		
zentrale Technik					
Hausmeister, Werkstatt			20	1,128	22,56
Müll			10	1,128	11,28
Technikräume			110		
Gesamtfläche zentrale Technik			140		
Fläche je Bewohner			1,35		
zentrale Personalbereiche					
Personalaufenthalt			16	1,128	18,05
mit Teeküche			6	1,73	10,38
Sanitärbereich			16	2,033	32,53
Personalumkleiden			36	1,128	40,61
Gesamtfläche zentrale Personalbereiche			74		
Fläche je Bewohner			0,71		
zentrale Lagerräume					
Gesamtfläche zentrale Lagerräume			95	1	95,00
Fläche je Bewohner			0,91		
Sonstige zentrale Funktionen					
Halle / Foyer			45	1,73	77,85
Therapie / Mehrzweckräume			56	1,128	63,17
Kapelle			24	1,128	27,07
Cafeteria			0	1,128	0,00
Aufbahrung			14	1,441	20,17
Sonstige Räume			20	1,128	22,56
WC Anlage zentral			16	2,033	32,53
Gesamtfläche sonstige zentrale Funktionen			175		
Fläche je Bewohner			1,68		
Verkehrsfläche					
Gesamtverkehrsfläche			1113,10	1,128	1255,57
Fläche je Bewohner			10,70		
NGF gesamt			4564		
Fläche je Bewohner			43,88		
Gesamtkostengewicht					5520,62
Veränderung zum Durchschnittshaus			0,0 %		+ 0,6%

Raumprogramm Durchschnittshaus frei finanzierter Einrichtungen

Variante 5 der Zielgröße: Erhöhung Einzelzimmeranteil, Reduktion Mehrzweck- und Therapiebereich

Gesamtplatzzahl 104

Plätze im Einzelzimmer 86,5%

Zimmeranteil mit eigenem Bad 100 %

8 Einzelzimmer 18025/1

Erhöhung Einzelzimmeranteil
Integration barrierefreie Zimmer
Definition Standardgrößen Bäder
Definition Standardgrößen Pflegebad
Reduktion Mehrzweck/ Therapiebereich

	Anzahl	Fläche	Gesamtfläche	Kostengewicht	kumulierte Kostengew.
Individualbereich					
Einbettzimmer	90	17,2	1548,0	1	1548,00
Zweibettzimmer	7	23	161,0	1	161,00
Flächenzuschlag für EZ DIN 18025/1			14,0	1	14,00
Bad	89	4,3	382,7	2,033	778,03
Flächenreduktion	89	-0,7	-62,3	1	-62,30
Bad DIN 18025/1	8	5,4	43,2	2,033	87,83
Gesamtfläche Individualbereich			2087		
Fläche je Bewohner			20,06		
Gemeinschaftsbereich					
Küche	3	12	36	1,73	62,28
Wohn- und Aufenthaltsbereich	6	45	270	1,128	304,56
Gesamtfläche Gemeinschaftsbereich			306		
Fläche je Bewohner			2,94		
Funktionsräume					
Pflegebäder	4	19	76	2,033	154,51
Flächenreduktion	4	-3	-12	1	-12,00
Ausgussräume	6	6	36	2,033	73,19
Dienstraum Pflege	3	16	48	1,128	54,14
Reinheitsbereich	3	12	36	1,128	40,61
Lager / Abstellraum	3	18	54	1	54,00
Entsorgung	3	12	36	1	36,00
WC Personal	3	8	24	2,033	48,79
Putzraum	3	6	18	2,033	36,59
Gesamtfläche Funktionsräume			316		
Fläche je Bewohner			3,04		
Gesamtfläche Wohnbereich			2709		
Fläche je Bewohner			26,04		
Verwaltung					
Diensträume			65	1,128	73,32
WC			8	2,033	16,26
Gesamtfläche Verwaltung			73		
Fläche je Bewohner			0,70		
zentrale Hauswirtschaft					
Gesamtfläche Speiserversorgung			145	1,73	250,85
Gesamtfläche Wäscheversorgung			32	1,73	55,36
Gesamtfläche Reinigungsdienst			8	2,033	16,26
Gesamtfläche zentrale Hauswirtschaft			185		
Fläche je Bewohner			1,78		
zentrale Technik					
Hausmeister, Werkstatt			20	1,128	22,56
Müll			10	1,128	11,28
Technikräume			110		
Gesamtfläche zentrale Technik			140		
Fläche je Bewohner			1,35		
zentrale Personalbereiche					
Personalaufenthalt			16	1,128	18,05
mit Teeküche			6	1,73	10,38
Sanitärbereich			16	2,033	32,53
Personalumkleiden			36	1,128	40,61
Gesamtfläche zentrale Personalbereiche			74		
Fläche je Bewohner			0,71		
zentrale Lagerräume					
Gesamtfläche zentrale Lagerräume			95	1	95,00
Fläche je Bewohner			0,91		
Sonstige zentrale Funktionen					
Halle / Foyer			45	1,73	77,85
Therapie / Mehrzweckräume			40	1,128	45,12
Kapelle			24	1,128	27,07
Cafeteria			69	1,128	77,83
Aufbahrung			14	1,441	20,17
Sonstige Räume			20	1,128	22,56
WC Anlage zentral			16	2,033	32,53
Gesamtfläche sonstige zentrale Funktionen			228		
Fläche je Bewohner			2,19		
Verkehrsfläche					
Gesamtverkehrsfläche			1130,19	1,128	1274,86
Fläche je Bewohner			10,87		
NGF gesamt			4634		
Fläche je Bewohner			44,56		
Gesamtkostengewicht					5599,69
Veränderung zum Durchschnittshaus			+ 1,5%		+ 2,0%

Raumprogramm Durchschnittshaus frei finanzierter Einrichtungen

Variante 6 der Zielgröße: Erhöhung Einzelzimmeranteil, Doppelappartements für EZ (Ausnahme EZ DIN 18025/1)

Gesamtplatzzahl 104

Plätze im Einzelzimmer 86,5%

8 Einzelzimmer 18025/1

Erhöhung Einzelzimmeranteil
Integration barrierefreie Zimmer
Definition Standardgrößen Bäder
Definition Standardgrößen Pflegebad
Doppelappartements für alle EZ nach DIN 18025-2

	Anzahl	Fläche	Gesamtfläche	Kostengewicht	kumulierte Kostengew.
Individualbereich					
Einbettzimmer	90	17,2	1548,0	1	1548,00
Zweibettzimmer	7	23	161,0	1	161,00
Flächenzuschlag für EZ DIN 18025/1			14,0	1	14,00
Bad	48	4,3	206,4	2,033	419,61
Flächenreduktion	48	-0,7	-33,6	1	-33,60
Bad DIN 18025/1	8	5,4	43,2	2,033	87,83
Gesamtfläche Individualbereich			1939		
Fläche je Bewohner			18,64		
Gemeinschaftsbereich					
Küche	3	12	36	1,73	62,28
Wohn- und Aufenthaltsbereich	6	45	270	1,128	304,56
Gesamtfläche Gemeinschaftsbereich			306		
Fläche je Bewohner			2,94		
Funktionsräume					
Pflegebäder	4	19	76	2,033	154,51
Flächenreduktion	4	-3	-12	1	-12,00
Ausgussräume	6	6	36	2,033	73,19
Dienstraum Pflege	3	16	48	1,128	54,14
Reinheitsbereich	3	12	36	1,128	40,61
Lager / Abstellraum	3	18	54	1	54,00
Entsorgung	3	12	36	1	36,00
WC Personal	3	8	24	2,033	48,79
Putzraum	3	6	18	2,033	36,59
Gesamtfläche Funktionsräume			316		
Fläche je Bewohner			3,04		
Gesamtfläche Wohnbereich			2561		
Fläche je Bewohner			24,63		
Verwaltung					
Diensträume			65	1,128	73,32
WC			8	2,033	16,26
Gesamtfläche Verwaltung			73		
Fläche je Bewohner			0,70		
zentrale Hauswirtschaft					
Gesamtfläche Speiserversorgung			145	1,73	250,85
Gesamtfläche Wäscheversorgung			32	1,73	55,36
Gesamtfläche Reinigungsdienst			8	2,033	16,26
Gesamtfläche zentrale Hauswirtschaft			185		
Fläche je Bewohner			1,78		
zentrale Technik					
Hausmeister, Werkstatt			20	1,128	22,56
Müll			10	1,128	11,28
Technikräume			110		
Gesamtfläche zentrale Technik			140		
Fläche je Bewohner			1,35		
zentrale Personalbereiche					
Personalaufenthalt			16	1,128	18,05
mit Teeküche			6	1,73	10,38
Sanitärbereich			16	2,033	32,53
Personalumkleiden			36	1,128	40,61
Gesamtfläche zentrale Personalbereiche			74		
Fläche je Bewohner			0,71		
zentrale Lagerräume					
Gesamtfläche zentrale Lagerräume			95	1	95,00
Fläche je Bewohner			0,91		
Sonstige zentrale Funktionen					
Halle / Foyer			45	1,73	77,85
Therapie / Mehrzweckräume			56	1,128	63,17
Kapelle			24	1,128	27,07
Cafeteria			60	1,128	67,68
Aufbahrung			14	1,441	20,17
Sonstige Räume			20	1,128	22,56
WC Anlage zentral			16	2,033	32,53
Gesamtfläche sonstige zentrale Funktionen			235		
Fläche je Bewohner			2,26		
Verkehrsfläche					
Gesamtverkehrsfläche			1084,84	1,128	1223,70
Fläche je Bewohner			10,43		
NGF gesamt			4448		
Fläche je Bewohner			42,77		
Gesamtkostengewicht					5226,70
Veränderung zum Durchschnittshaus			- 2,6%		- 4,8%

Raumprogramm Durchschnittshaus frei finanzierter Einrichtungen

Variantenkombination der Zielgröße: Erhöhung Einzelzimmeranteil, Reduktion Pflegebäder, anteilig Doppelappartements

Gesamtplatzzahl 104

Plätze im Einzelzimmer 86,5%

8 Einzelzimmer 18025/1

Erhöhung Einzelzimmeranteil
Integration barrierefreie Zimmer
Definition Standardgrößen Bäder
Definition Standardgrößen Pflegebad
Reduktion Pflegebäder
Reduktion Mehrzweck- und Therapiebereich
10 % (10 EZ) als Doppelappartements

	Anzahl	Fläche	Gesamtfläche	Kostengewicht	kumulierte Kostengew.
Individualbereich					
Einbettzimmer	90	17,2	1548,0	1	1548,00
Zweibettzimmer	7	23	161,0	1	161,00
Flächenzuschlag für EZ DIN 18025/1			14,0	1	14,00
Bad	77	4,3	331,1	2,033	673,13
Flächenreduktion	77	-0,7	-53,9	1	-53,90
Bad DIN 18025/1	8	5,4	43,2	2,033	87,83
Gesamtfläche Individualbereich			2043		
Fläche je Bewohner			19,65		
Gemeinschaftsbereich					
Küche	3	12	36	1,73	62,28
Wohn- und Aufenthaltsbereich	6	45	270	1,128	304,56
Gesamtfläche Gemeinschaftsbereich			306		
Fläche je Bewohner			2,94		
Funktionsräume					
Pflegebäder	2	19	38	2,033	77,25
Flächenreduktion	2	-3	-6	1	-6,00
Ausgussräume	6	6	36	2,033	73,19
Dienstraum Pflege	3	16	48	1,128	54,14
Reinheitsbereich	3	12	36	1,128	40,61
Lager / Abstellraum	3	18	54	1	54,00
Entsorgung	3	12	36	1	36,00
WC Personal	3	8	24	2,033	48,79
Putzraum	3	6	18	2,033	36,59
Gesamtfläche Funktionsräume			284		
Fläche je Bewohner			2,73		
Gesamtfläche Wohnbereich			2633		
Fläche je Bewohner			25,32		
Verwaltung					
Diensträume			65	1,128	73,32
WC			8	2,033	16,26
Gesamtfläche Verwaltung			73		
Fläche je Bewohner			0,70		
zentrale Hauswirtschaft					
Gesamtfläche Speiserversorgung			145	1,73	250,85
Gesamtfläche Wäscheversorgung			32	1,73	55,36
Gesamtfläche Reinigungsdienst			8	2,033	16,26
Gesamtfläche zentrale Hauswirtschaft			185		
Fläche je Bewohner			1,78		
zentrale Technik					
Hausmeister, Werkstatt			20	1,128	22,56
Müll			10	1,128	11,28
Technikräume			110		
Gesamtfläche zentrale Technik			140		
Fläche je Bewohner			1,35		
zentrale Personalbereiche					
Personalaufenthalt			16	1,128	18,05
mit Teeküche			6	1,73	10,38
Sanitärbereich			16	2,033	32,53
Personalumkleiden			36	1,128	40,61
Gesamtfläche zentrale Personalbereiche			74		
Fläche je Bewohner			0,71		
zentrale Lagerräume					
Gesamtfläche zentrale Lagerräume			95	1	95,00
Fläche je Bewohner			0,91		
Sonstige zentrale Funktionen					
Halle / Foyer			45	1,73	77,85
Therapie / Mehrzweckräume			40	1,128	45,12
Kapelle			24	1,128	27,07
Cafeteria			60	1,128	67,68
Aufbahrung			14	1,441	20,17
Sonstige Räume			20	1,128	22,56
WC Anlage zentral			16	2,033	32,53
Gesamtfläche sonstige zentrale Funktionen			219		
Fläche je Bewohner			2,11		
Verkehrsfläche					
Gesamtverkehrsfläche			1103,03	1,128	1244,22
Fläche je Bewohner			10,61		
NGF gesamt			4522		
Fläche je Bewohner			43,48		
Gesamtkostengewicht					5391,14
Veränderung zum Durchschnittshaus			- 1,0%		- 1,8%